

Zenting

# Hochwertig saniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

*CODE DU BIEN: 25345020*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 166,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 606 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## En un coup d'œil

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25345020                         |
| Surface habitable      | ca. 166,4 m <sup>2</sup>         |
| Type de toiture        | à deux versants                  |
| Pièces                 | 8                                |
| Chambres à coucher     | 4                                |
| Salles de bains        | 2                                |
| Année de construction  | 1969                             |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 2 x Garage |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 499.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                                |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Surface de plancher          | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                               |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    |
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 08.10.2033                              |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |

|                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie                                | 47.00 kWh/m²a          |
| Classement énergétique                                | A                      |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1969                   |



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété





CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété





CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

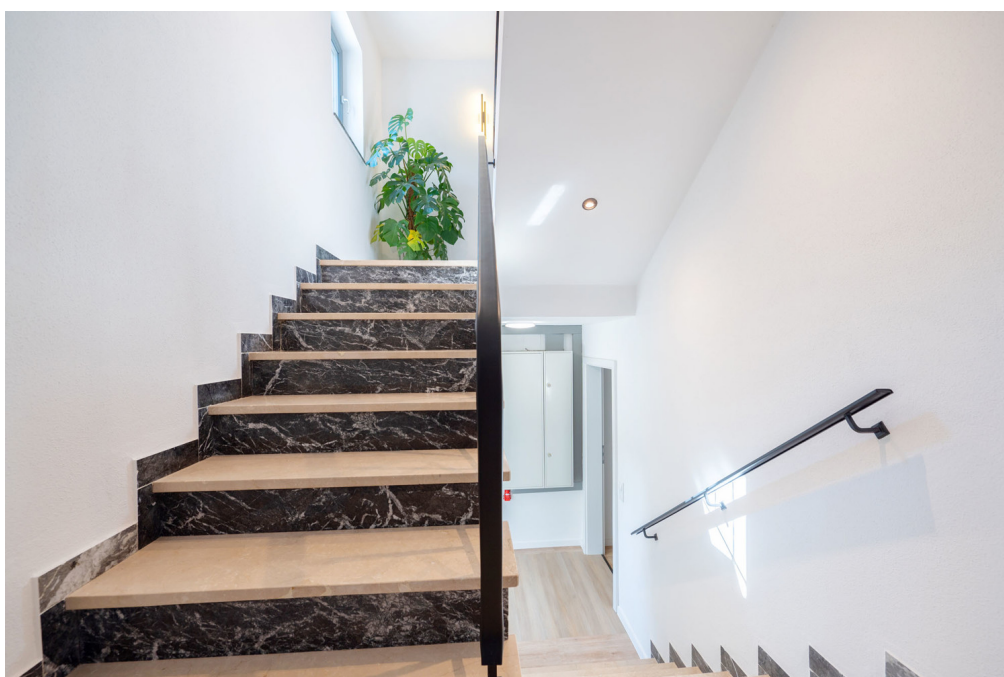
## La propriété





CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

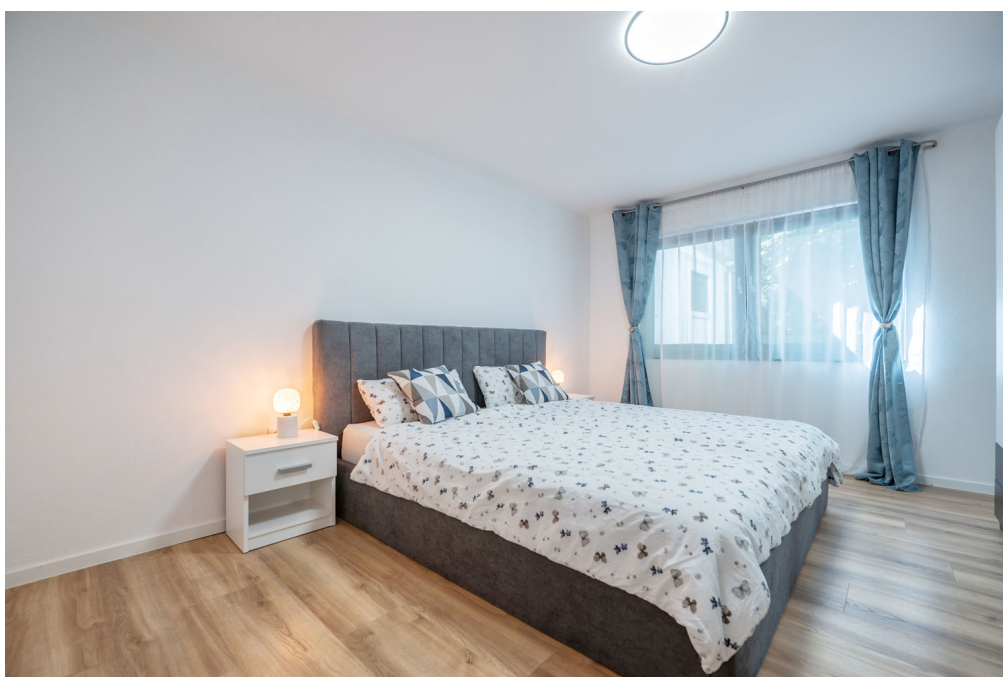
## La propriété





CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété





CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété





CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété





CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété

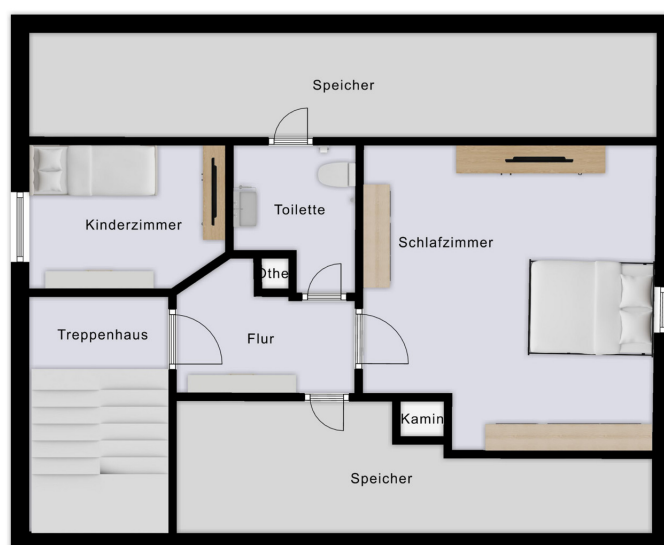


CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## Une première impression

Ein idyllischer Garten, niedrige Energiekosten und eine stark gehobene Ausstattung. So präsentiert sich dieses neuwertige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Zenting.

Das ursprünglich 1969 erbaute Haus wurde 2023 komplett entkernt und grundlegend saniert.

Dabei wurde besonders auf Energieeffizienz und auf eine besonders geschmackvolle Ausstattung der Immobilie geachtet.

Insgesamt 166,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 8 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder und 1 WC stehen in dieser Immobilie auf drei Etagen zur Verfügung. Je nach Bedarf lässt sich das Objekt entweder komplett selbst bewohnen oder eine Einliegerwohnung separat vermieten.

Rund 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen ebenfalls als Stau- und Abstellflächen zur Verfügung. Fahrzeuge können entweder im Carport oder in einer der beiden Einzelgaragen untergebracht werden.

Das 606 m<sup>2</sup> große Grundstück wurde für Hundehaltung mit einem massiven Zaun eingezäunt und der alte Baum- und Pflanzenbestand sorgt für eine angenehme Privatsphäre.

So lassen sich die angenehmen Sommerzeiten ganz entspannt auf der überdachten Terrasse, im Garten oder auf der großzügigen Dachterrasse mit Fernblick verbringen.

Wer auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause mit niedrigen Betriebskosten und einer ansprechenden Außenanlage ist, wird mit dieser einzigartigen Immobilie fündig.

CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## Détails des commodités

- Baujahr 1969
- Kernsanierung 2023
- Energieeffizienzklasse A
- IDM Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss
- PV-Anlage vorbereitet
- Einliegerwohnung
- Wohnfläche ca. 166 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 60 m<sup>2</sup>
- 8 Zimmer
- 2 Bäder mit Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- Stark gehobene Ausstattung
- Hochwertige große Einbauküche
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Balkon und Dachterrasse
- Überdachte Terrasse im Garten
- Grundstücksgröße ca. 606 m<sup>2</sup>
- Gartenschuppen für Werkzeug und Geräte
- Komplett eingezäunt für Hundehaltung
- 1 Carport
- 2 Einzelgaragen



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## Tout sur l'emplacement

Zenting – ein idyllischer Luftkurort im Herzen des Bayerischen Waldes. Eingebettet in sanfte Hügel, dichte Wälder und weitläufige Wiesen bietet der staatlich anerkannte Erholungsort ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit hohem Freizeitwert. Die Gemeinde liegt im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau und verbindet charmantes Landleben mit guter Erreichbarkeit: Die nächstgrößeren Städte wie Passau und Deggendorf sind in etwa 30 bis 40 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ob Wandern, Radfahren, Wintersport oder einfach die Ruhe der Natur genießen – Zenting bietet Erholung und Lebensqualität das ganze Jahr über. Auch kulturell und kulinarisch hat die Region viel zu bieten: Zahlreiche traditionelle Gasthäuser, Brauereien und Veranstaltungen sorgen für ein lebendiges Miteinander.

Zenting verfügt über eine solide Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Ärzten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Gemeinde ist geprägt von einem aktiven Vereinsleben und einer freundlichen Nachbarschaft – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Naturliebhaber.

CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 47.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)