

EXPOSÉ

Geförderte moderne 4-Zimmer-Wohnung in bester Lage - Bad Füssing, Kurzone 1 (KfW 55 EE WBP)



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 94072 Bad Füssing
Baujahr: 1974
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 119 m²
Nutzfläche (ca.): 119 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 119 m²
Kaufpreis pro m²: 4.200,84 €
Etage: 1

**Kaufpreis
€ 499.900,-**

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Bad Füssing

> 4 Zimmer

> 119 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-6 1.OG



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94072 Bad Füssing
Baujahr	1974
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	119 m ²
Nutzfläche (ca.)	119 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	119 m ²
Kaufpreis	499.900,- €
Kaufpreis pro m ²	4.200,84 €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Kauf 15.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	21 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-03-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	offene Küche
Bodenbelag	Parkett
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	Frühjahr 2026

- > Etagenwohnung
- > Bad Füssing
- > 4 Zimmer

- > 119 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-NkW-6 1.OG



Objektbeschreibung:

Erleben Sie die einmalige Gelegenheit, eine moderne 4-Zimmer-Wohnung in einem der begehrtesten Lagen Bad Füssings zu erwerben. Das 4-Familienhaus befindet sich aktuell in der finalen Sanierungsphase und wird von Grund auf modernisiert. Die Wohnung liegt in der Kurzone 1, nur wenige Gehminuten von den berühmten Thermen von Bad Füssing entfernt, und vereint modernste Technik, zeitloses Design und höchste Energieeffizienz.

Das Haus wird komplett entkernt und auf den neuesten Stand gebracht: Von neuen Leitungen und Dämmungen bis hin zu modernster Haustechnik - hier entsteht ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Die Wohnung selbst besticht durch eine lichtdurchflutete, offene Raumaufteilung mit vier Zimmern. Das große Wohnzimmer mit Süd-Balkon lädt zum Entspannen ein, während die offene Küche nahtlos in das Esszimmer übergeht und eine einladende Atmosphäre schafft. Ein Schlafzimmer, sowie ein Kinderzimmer oder Büro bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Das moderne Bad mit zeitlosem Design und hochwertigen Materialien rundet das Gesamtbild ab.

Ein besonderes Highlight ist der Aufzug, der direkt in der Wohnung endet und bequem per Karte oder Code gesteuert wird. Dies sorgt nicht nur für Komfort, sondern auch für Barrierefreiheit. Vor dem Haus steht Ihnen eine Garage mit Stellplatz zur Verfügung, bei Bedarf können weitere Außenstellplätze gekauft werden.

Die Lage der Immobilie ist unschlagbar: Mitten in der Kurzone 1 von Bad Füssing, nur wenige Gehminuten von den Thermen entfernt, bietet das Haus eine perfekte Mischung aus Ruhe und zentraler Lage. Die Umgebung besticht durch eine exzellente Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeiteinrichtungen. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Grünflächen und Erholungsgebieten, die Bad Füssing so einzigartig machen. Die Wohnung selbst liegt in einer ruhigen Sackgasse.

Die energetische Sanierung des Hauses setzt neue Maßstäbe: Mit modernster Dämmung, Fenstern und Heiztechnik ist die Wohnung nicht nur umweltschonend, sondern auch zukunftssicher.

Diese Wohnung ist mehr als ein Zuhause - sie ist eine Investition in die Zukunft. Ob als Kapitalanlage, Ferienwohnung oder dauerhafter Wohnsitz: Hier finden Sie alles, was Sie sich wünschen.

Gesamtbetrag mit Garage und Stellplatz 574.000 Euro zusammengesetzt aus der Wohnung 559.000 Euro + 15.000 Euro Garage + Stellplatz vor der Garage.

o Förderung:

Bei dem Gebäude handelt es sich um den KfW 55 EE WBP Standard.

Das heißt, dass es einen Tilgungszuschuss von 20 % gibt.

Zusätzlich haben wir einen 10 % Bonus für ein "Worst Performing Buildings" (WPB)

Das ergibt einen Tilgungszuschuss von 30 %, was bei einem Darlehen von KfW von 150.000 Euro einem Tilgungszuschuss von 45.000 Euro entspricht.

Siehe hierzu auch folgende Links:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Geb%C3%A4ude-und-Einrichtungen/F%C3%B6rderprodukte/Wohngeb%C3%A4ude-%E2%80%93-Kredit-\(261\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Geb%C3%A4ude-und-Einrichtungen/F%C3%B6rderprodukte/Wohngeb%C3%A4ude-%E2%80%93-Kredit-(261)/)

Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%B0r-effiziente-Geb%C3%A4ude/Worst-Performing-Building-\(WPB\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%B0r-effiziente-Geb%C3%A4ude/Worst-Performing-Building-(WPB)/)

Das vollständige Exposé erhalten Sie bei einer vollständig ausgefüllten Anfrage.

Ausstattung:

- o Moderne Neubauwohnung im 1. Obergeschoss eines 4-Parteien-Hauses
- o Großzügiger, offener Ess- und Küchenbereich
- o Große Fensterfront für reichlich Tageslicht und Balkon mit Südausrichtung
- o Separate Schlafräume (Schlafzimmer, flexibel nutzbares Zimmer für Kinder, Gäste oder Homeoffice)
- o Modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Fenster
- o elektrische Rollläden in der Wohnung
- o dezentrale Lüftungen in den Räumen
- o Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine
- o Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- o Garage mit zusätzlichem Stellplatz davor
- o Gemeinschaftlicher Gartenbereich für Erholung und Freizeit
- o sehr guter Energieausweis durch eine moderne
- o Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zusätzlicher PV-Anlage

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im Herzen des weltbekannten Kurorts Bad Füssing, direkt in der Kurzone 1 und nur wenige Gehminuten von den Europas Thermen Bad Füssing entfernt. Diese exklusive Lage bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine Fülle von

- > Etagenwohnung
- > Bad Füssing
- > 4 Zimmer

- > 119 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-NkW-6 1.OG



Freizeitmöglichkeiten, kulinarischen Highlights und kulturellen Sehenswürdigkeiten. Zudem profitiert Bad Füssing von einer exzellenten Verkehrsanbindung, die sowohl die Landeshauptstadt München als auch den Flughafen München schnell erreichbar macht.

Verkehrsanbindung:

- o München: In nur etwa 1,5 Autostunden (ca. 120 km) erreichen Sie die Landeshauptstadt München - ideal für Tagestrips, Einkäufe oder kulturelle Ausflüge.
- o Flughafen München: Der internationale Flughafen München ist in ca. 1 Stunde und 45 Minuten (ca. 130 km) erreichbar, was die Wohnung auch für internationale Käufer oder Geschäftsreisende attraktiv macht.
- o Autobahn: Die A3 (Passau-München) ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Region.
- o Öffentlicher Nahverkehr: Bahnhof Pocking (ca. 10 Minuten mit dem Auto) bietet Verbindungen nach Passau, München und andere Städte.

Freizeitmöglichkeiten:

Thermen und Wellness:

- o Die Europas Thermen Bad Füssing und das Johannesbad liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten mit ihren heilenden Thermalquellen, Saunalandschaften und Wellness-Anwendungen Entspannung pur.

Golfplätze in der Umgebung:

- o In der Region gibt es mehrere Turniergolfplätze, darunter der Golfplatz Bad Füssing (ca. 5 Autominuten) und der Golfplatz Schloss Pocking (ca. 15 Autominuten). Weitere Plätze wie der Golfclub Passau (ca. 25 Autominuten) und der Golfplatz Waldkirchen (ca. 30 Autominuten) bieten abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten in malerischer Landschaft.

Casino Bad Füssing:

- o Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich das Casino Bad Füssing, das neben Spielmöglichkeiten auch ein Restaurant und regelmäßige Veranstaltungen bietet - ideal für einen unterhaltsamen Abend.

Rad- und Wanderwege:

- o Das Inntal und die umliegende Landschaft bieten ein weitläufiges Netz an Rad- und Wanderwegen, darunter der bekannte Innradweg, der zu ausgedehnten Touren einlädt.

Freizeitparks und Tierparks:

- o Der Freizeitpark Eggerding (ca. 10 Autominuten) und der Tierpark Straubing (ca. 30 Autominuten) sind ideale Ziele für Familienausflüge.

Kulinarische Highlights:

Bad Füssing bietet eine Vielzahl von Restaurants, Cafés und Biergärten, die von traditioneller bayerischer Küche über italienische Spezialitäten bis hin zu internationalen Gerichten reichen. Besonders hervorzuheben sind die Thermenstuben, das Gasthaus zur Post und das charmante Café am Kurpark, die alle in unmittelbarer Nähe liegen.

Sehenswürdigkeiten und Besonderheiten:

Bad Füssing ist reich an kulturellen und historischen Highlights. Dazu gehören der weitläufige Kurpark mit seinen gepflegten Grünflächen, die St. Johannes Kirche, das historische Schloss Füssing und die berühmten Heilquellen, die in der Trinkhalle probiert werden können. Zudem bietet Bad Füssing ein vielfältiges Kulturprogramm mit Konzerten, Theateraufführungen und regelmäßigen Veranstaltungen im Kurpark.

Sonstiges:

** Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Aus Diskretionsgründen werden hier keine weiteren Angaben zum Objekt und zur Lage gemacht. Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gerne auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lag uns noch kein Energieausweis vor. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet, dem Käufer oder Mietinteressenten diesen bei der Besichtigung vorzulegen und bei Abschluss des Vertrages zu übergeben.

Es ist immer gut, den Marktwert Ihrer Immobilie zu kennen. Haben Sie vom Immobilienboom profitiert?

Was ist Ihre Immobilie wert? In nur 3 Minuten zum Ergebnis mit unserer Wertermittlung.

Ermitteln Sie den aktuellen Kaufpreis Ihrer Immobilie einfach, schnell und unverbindlich auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter:
www.hatz-team.de

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Füssing
- > 4 Zimmer

> 119 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-6 1.OG



Hausansicht



Sackgasse



Hausansicht



Arbeiten



Hausansicht



Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Füssing
- > 4 Zimmer

> 119 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-6 1.OG



Schlafen



Küche / Essen



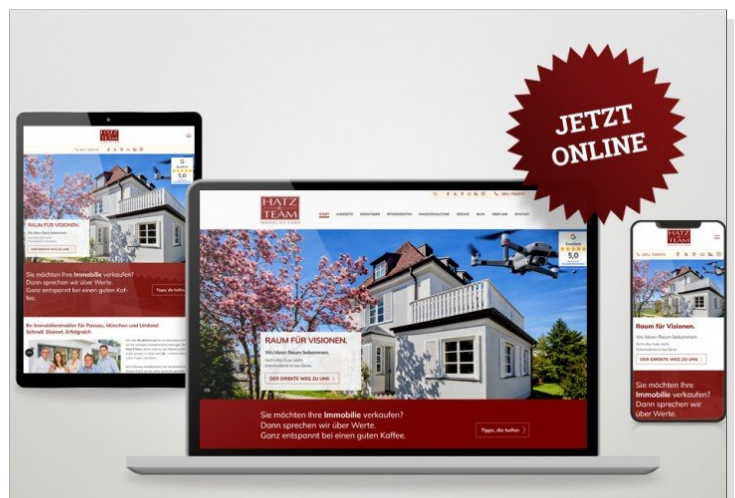
Küche / Essen



Lageplan



Küche / Essen



www.hatz-team.de

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Füßing
- > 4 Zimmer

- > 119 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-NkW-6 1.OG



HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

**Ihr Immobilienmakler
in Passau & München**

**Professionelle Immobilien-
bewertung & Marktanalyse**
Fundierte Wertermittlung als Grundlage
für den optimalen Verkaufspreis.

Bestmögliche Verkaufspreise
durch starke Verhandlungsführung.

Full-Service rund um Immobilien
Bewertung · Verkauf · Vermietung · Verwaltung

Persönliche, individuelle Beratung
Beratung · Verkauf · Vermietung

Langjährige Erfahrung in Passau & München
Seröse, diskrete Abwicklung

Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | www.hatz-team.de
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 1 · 80539 München
www.hatz-team.de



Dachgeschoss

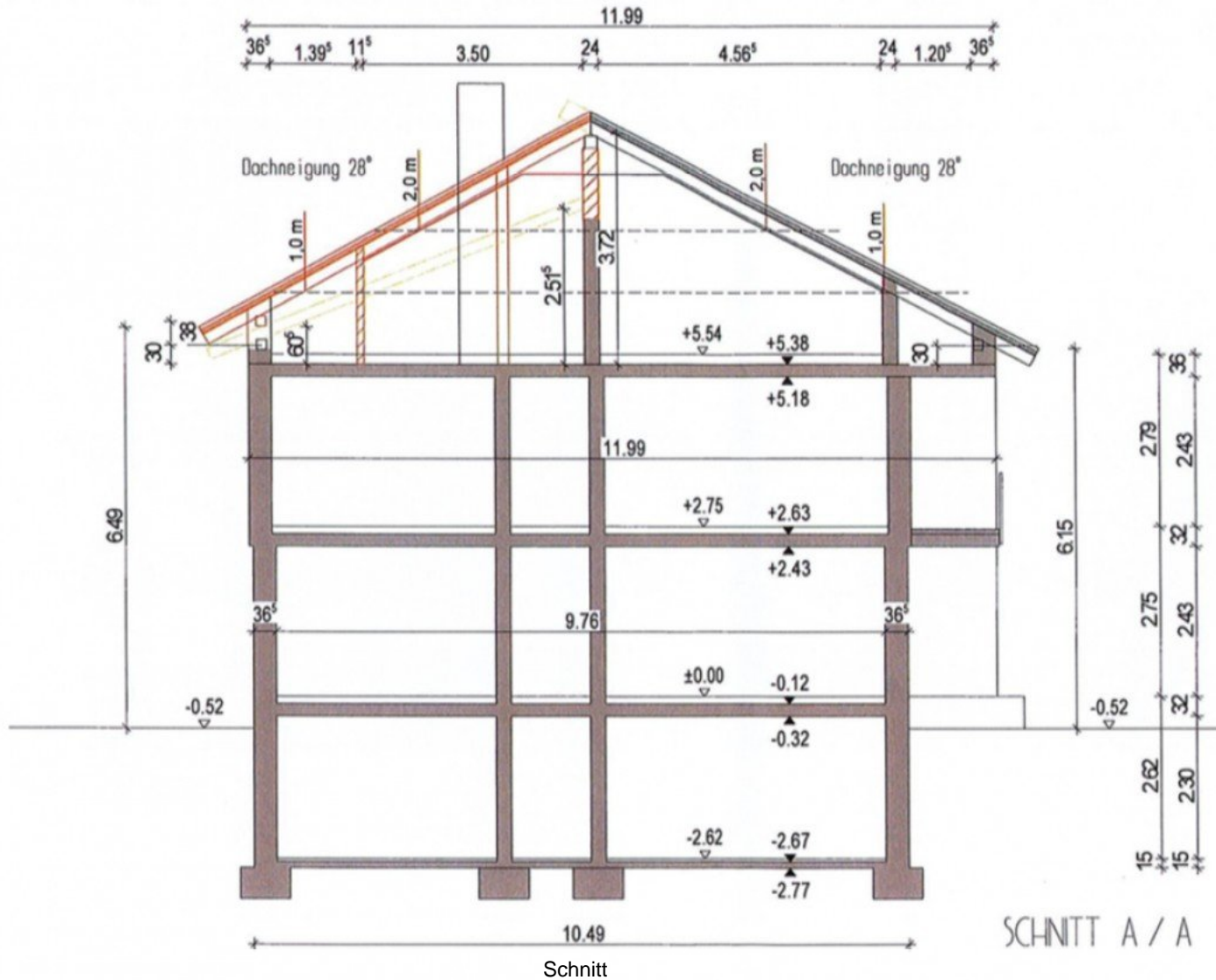


Flur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Füssing
- > 4 Zimmer

- > 119 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-NkW-6 1.OG



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Füssing
- > 4 Zimmer

- > 119 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-NkW-6 1.OG



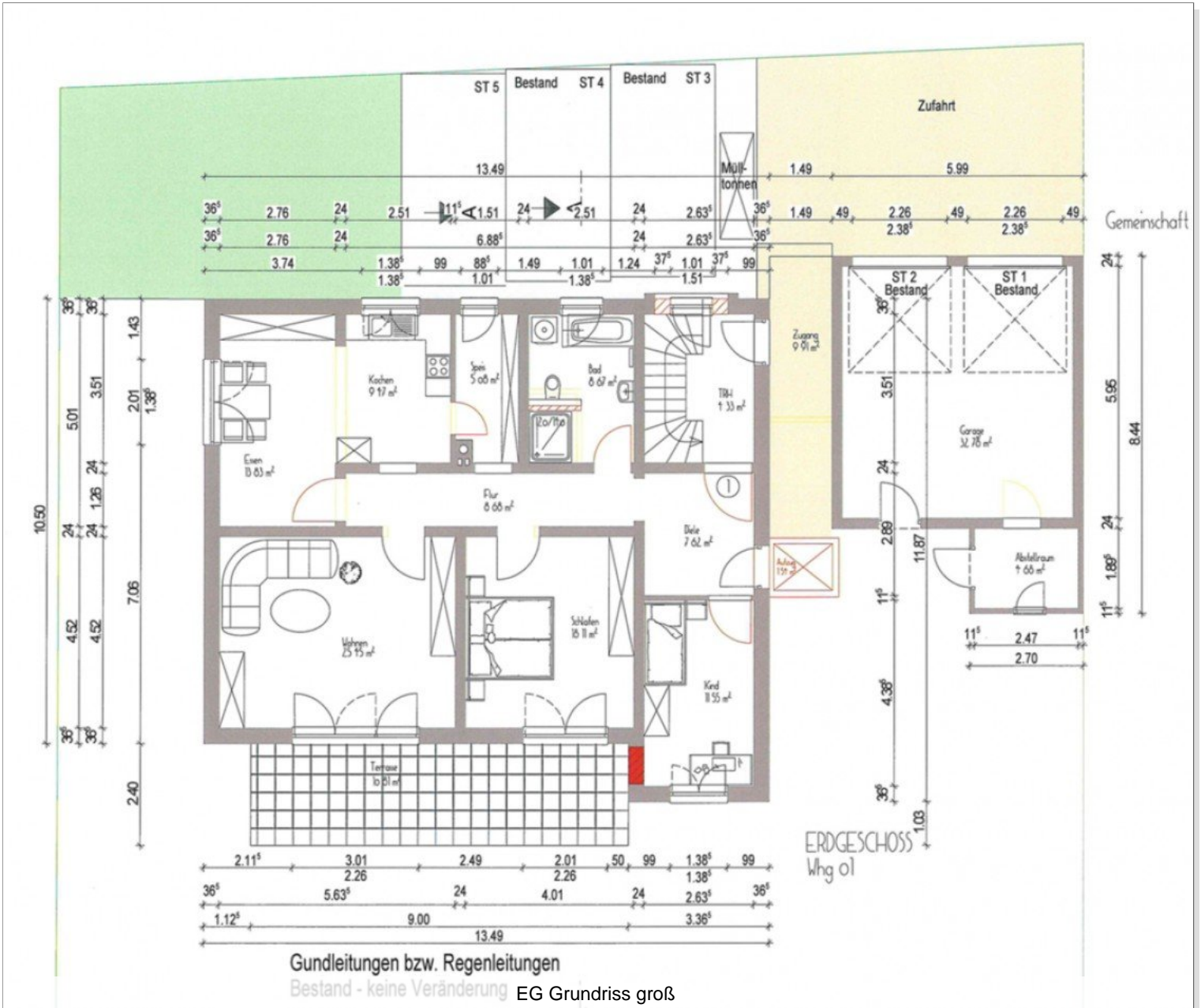
ERDG
Whg 0

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Füssing
- > 4 Zimmer

> 119 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-NkW-6 1.OG



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Füssing
- > 4 Zimmer

- > 119 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-NkW-6 1.OG

