

Gefördertes Wohnhaus mit 8 Wohnungen und Appartement in beliebter Lage bei Bad Füssing (KfW 55 WBP)



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn
Baujahr: 2027
Zimmerzahl: 19
Wohnfläche (ca.): 600,14 m²
Nutzfläche (ca.): 620 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.293 m²
Kaufpreis pro m²: 3.582,50 €
Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis
€ 2.150.000,-**

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Bad Füssing / Eggfing am Inn

> 19 Zimmer

> 600,14 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-ITS-ges



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn
Baujahr	2027
Zimmerzahl	19
Wohnfläche (ca.)	600,14 m ²
Nutzfläche (ca.)	620 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.293 m ²
Kaufpreis	2.150.000,- €
Kaufpreis pro m ²	3.582,50 €
Anzahl Etagen	2
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	13
Freiplatz	Anzahl 11
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	15,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2026
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	10
Badezimmer	9
Bodenbelag	Parkett
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Wasch- / Trockenraum	ja
Zustand	Erstbezug
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.

> Mehrfamilienhaus

> Bad Füssing / Eggfing am Inn

> 19 Zimmer

> 600,14 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-ITS-ges



Objektbeschreibung:

Erleben Sie die einmalige Gelegenheit, ein vollständig modernisiertes Mehrfamilienhaus in einer der begehrtesten Lagen bei Bad Füssing zu erwerben.

Die attraktiven Fördermöglichkeiten ergeben sich exklusiv aus der umfassenden Sanierung des Bestandsgebäudes - ein entscheidender Vorteil, der bei einem vergleichbaren Neubau in dieser Form nicht gegeben wäre.

Immobilien-Highlights im Überblick:

- o 8 hochwertige Wohnungen mit modernen Grundrissen
- o 1 separates Apartment für zusätzliche Nutzungsflexibilität
- o Großzügige Grundrisse mit hochwertigen Bodenbelägen
- o Barrierefreiheit durch Aufzug mit direktem Zugang in fast alle Wohnungen
- o Neue Fenster, Dämmung, Leitungen, Haustechnik & Bodenbeläge
- o Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden (11 Außenstellplätze und 2 Garagen)

Einheiten & Fördermöglichkeit:

Drei der vier Wohnungen erfüllen die Kriterien als "Worst Performing Building (WPB)" und werden nach dem KfW-40 Standard umfassend saniert. Für Käufer ergibt sich daraus ein erheblicher finanzieller Vorteil:

- o Tilgungszuschuss von insgesamt 30 % bei KfW-Darlehen (25 % KfW Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeits-Klasse + 10 % WPB-Bonus)

Beispiel: Bei einem KfW-Darlehen von 150.000 EUR beträgt der Tilgungszuschuss 52.500 EUR

Weitere Informationen zur Förderung finden Sie hier:

KfW Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeits-Klasse

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie:/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Wohngeb%C3%A4ude-Kredit-\(261-262\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie:/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Wohngeb%C3%A4ude-Kredit-(261-262)/)

Worst Performing Building (WPB) Information:

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

WICHTIG!

Durch die hochwertig Bauweise kann man folgende Abschreibungen

ansetzen:

- o Sonder-AfA nach § 7b EStG (5 % der Herstellungskosten über 4 Jahre = insgesamt 20 % Sonder-AfA zusätzlich zur regulären Gebäudeabschreibung)
- o Reguläre Abschreibung (2 % AfA auf den Gebäudeanteil (bei Neubau) bzw. 2 % (bei Bestand nach Sanierung))

Energie & Technik:

- o KfW Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeits-Klasse (8 Einheiten)
- o Hochwertige Wärmedämmung
- o Erneuerte Heiztechnik auf Basis erneuerbarer Energien
- o Zentrale Warmwasserversorgung
- o Zukunftssichere Haustechnik

Das Mehrfamilienhaus wird von Grund auf modernisiert. Die Wohnung liegen, nur wenige Minuten 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. Das moderne Bad mit zeitlosem Design und hochwertigen Materialien rundet das Gesamtbild ab.

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.

Die beigefügten Bilder sind ein sehr ähnliches Objekt vom selben Bauträger. Wünsche bei der Fassadengestaltung können natürlich noch umgesetzt werden.

Das vollständige Exposé erhalten Sie bei einer vollständig ausgefüllten Anfrage.

Ausstattung:

- o Moderne Neubauwohnungen im 9-Parteien-Hauses
- o Große Fensterfront für reichlich Tageslicht und Balkon mit Südausrichtung
- o Separate Schlafräume (Schlafzimmer, flexibel nutzbares Zimmer für Kinder, Gäste oder Homeoffice)
- o Moderne Badezimmer mit ebener Dusche und teilweise mit Fenster
- o elektrische Rollläden in der Wohnung

> Mehrfamilienhaus

> Bad Füssing / Eggling am Inn

> 19 Zimmer

> 600,14 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-ITS-ges



- o dezentrale Lüftungen in den Räumen
- o Waschaum mit Anschluss für Waschmaschine
- o Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- o Garagen und Stellplätze vor dem Objekt
- o Gemeinschaftlicher Gartenbereich für Erholung und Freizeit
- o sehr guter Energieausweis durch eine moderne Heizung
- o Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zusätzlicher PV-Anlage

Lagebeschreibung:

Die Wohnungen liegen im neben dem weltbekannten Kurort Bad Füssing. Diese exklusive Lage bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine Fülle von 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 Inntalweg, 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.

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Bad Füssing / Eglfing am Inn
- > 19 Zimmer

- > 600,14 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-ITS-ges



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

Objektbilder:



Hatz & Team Immobilien GmbH



Hausansicht 2



Hausansicht 3



Hausansicht 1



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

- > Mehrfamilienhaus
- > Bad Füssing / Eggfing am Inn
- > 19 Zimmer

- > 600,14 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-ITS-ges



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

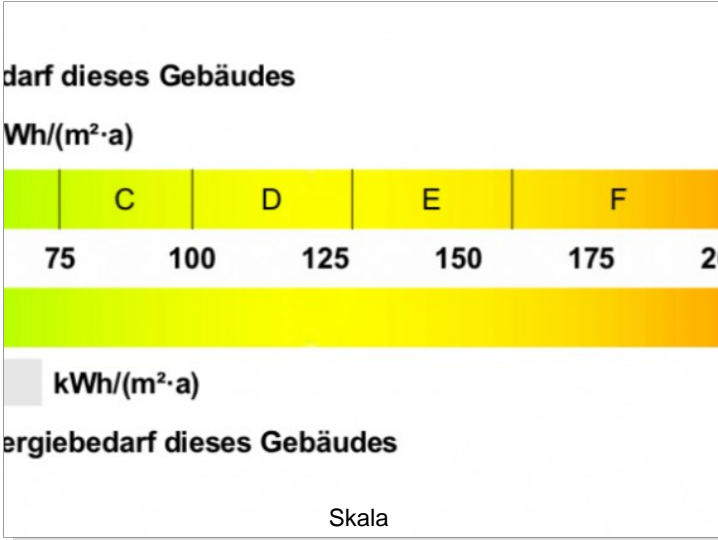
Langjährige Erfahrung in Passau & München
Seröse, diskrete Abwicklung

Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | www.hatz-team.de

Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 1 · 80739 München

www.hatz-team.de



Eckdaten

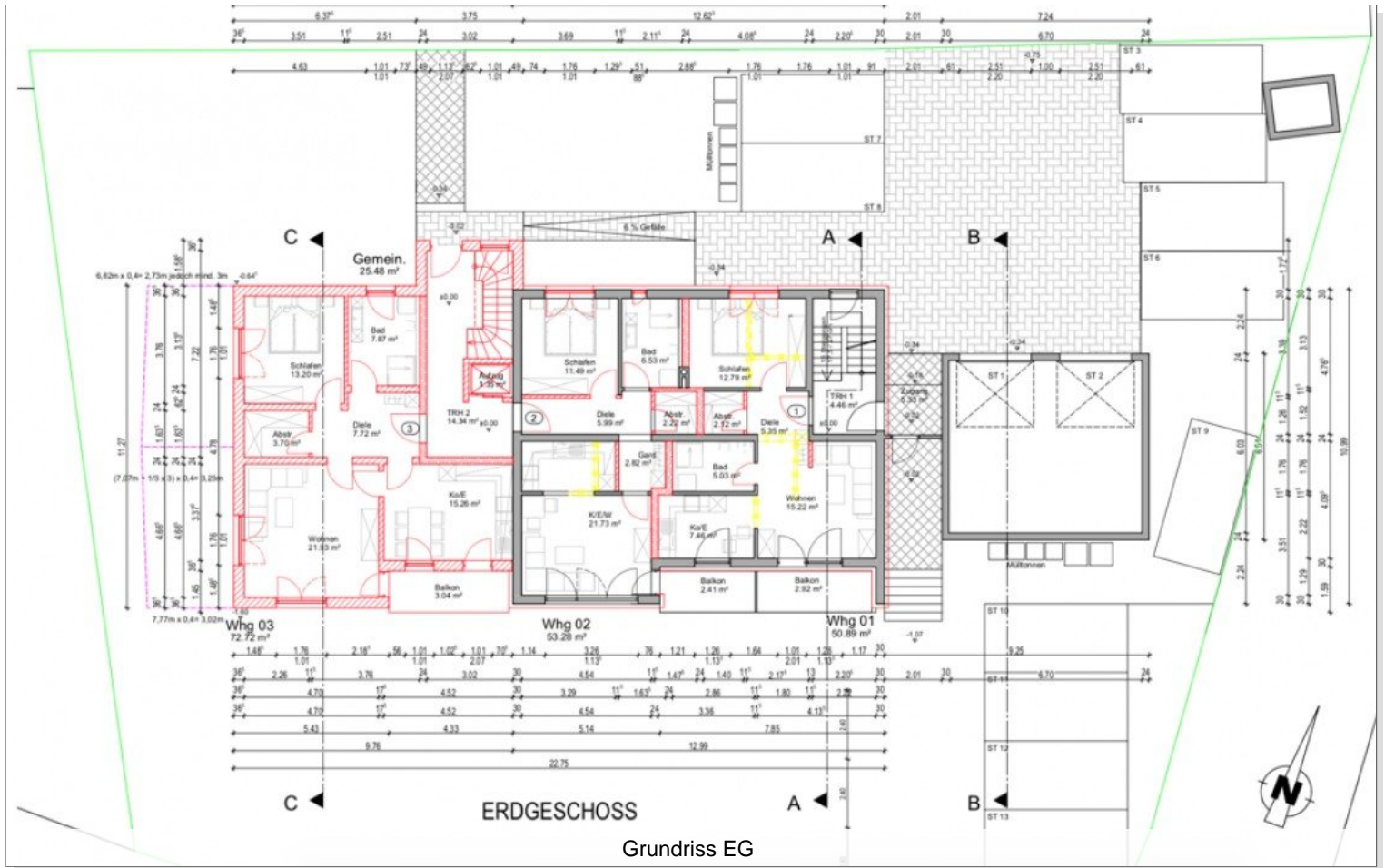
> Mehrfamilienhaus

> Bad Füssing / Eglfing am Inn

> 19 Zimmer

> 600,14 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-ITS-ges



ERDGESCHOSS

Grundriss EG

