

# EXPOSÉ

Ideal für Kapitalanleger! Moderne, vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit tollem Ausblick in Bad Griesbach!



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 94086 Bad Griesbach im Rottal  
Baujahr: 1989  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 54 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 57 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.574,07 €  
Hausgeld (ca.): 268,77 €  
Etage: 2

**Kaufpreis  
€ 139.000,-**

### 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 Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

- > 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-PBS-29-W12



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94086 Bad Griesbach im Rottal
Baujahr	1989
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	54 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	57 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	139.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2.574,07 €
Hausgeld (ca.)	268,77 €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Kauf 10.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	99,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2030-10-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1989
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Ost
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57% Käuferprovision inkl. MwSt.

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

- > 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-PBS-29-W12



## Objektbeschreibung:

Erstbezug nach Renovierung!

Diese kürzlich renovierte, derzeit vermietete 2-Zimmer-Wohnung im Bäderdreieck in Bad Griesbach steht ab sofort zum Kauf zur Verfügung und eignet sich ideal für Kapitalanleger.

Die Wohnung verteilt sich auf eine Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> zuzüglich einer separaten Küche, einem modernen Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, sowie einem großzügigen Balkon mit tollem Blick ins Grüne.

Für das Auto steht ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung. Ein Kellerabteil ist natürlich ebenfalls vorhanden.

Gesamtkaufpreis:

Wohnung 129.000,00 EUR zuzüglich TG-Stellplatz 10.000,00 EUR, gesamt 139.000,00 EUR

## Ausstattung:

- Erstbezug nach Renovierung!
- aktuell vermietet
- mitten im Bäderdreieck
- helle Räumlichkeiten
- separater Küchenbereich, ohne Einbauküche
- modernes Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- großzügiger Balkon mit tollem Ausblick
- zentrale Gasheizung
- Kellerabteil
- eigener TG-Stellplatz vorhanden
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Therme Bad Griesbach in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar

## Lagebeschreibung:

Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und Rewe befinden in unmittelbarer Nähe.

Die bekannte Therme Bad Griesbach ist mit dem Auto in weniger als 10 Minuten erreichbar.

Der Ort Bad Griesbach liegt in der Region Donau-Wald an der Grenze zum Landkreis Rottal-Inn.

Der Kurort liegt 25 km südwestlich von Passau, 20 km südlich von Vilshofen an der Donau, 20 km östlich von Pfarrkirchen und 10 Kilometer nördlich von Rothalmünster.

In Bad Griesbach befindet sich eine der größten Golfanlagen Europas, bestehend aus sechs 18-Loch-Meisterschaftsplätzen, drei 9-Loch- und zwei 6-Loch-Plätzen sowie die nach eigenen Angaben größte Golfschule der Welt. Im Kurpark befindet sich der Fitness-Park. Bei den fünf Trainingsinseln im Fitness-Parcours lassen sich individuelle Übungen zu

Koordination, Kraft und Ausdauer zusammenstellen. Daneben besteht der Finnenweg und der Barfußweg.

Das Freizeitangebot der Stadt umfasst Radfahren, Wandern, Reiten, Tennis spielen und Minigolfen. Ein Hochseilgarten und 17 verschiedene Nordic Walking-Strecken stehen den Freizeitsportlern zur Auswahl. Mit 150 Kilometern ausgewiesener Wegstrecke und einer einzigartigen Marathon-Route bildet Bad Griesbach nach Eigenangaben das größte Nordic-Walking-Zentrum Deutschlands. Wanderer finden in dem sehr gut ausgebauten Wegenetz auch verschiedene Themenwege wie Landwirtschaftsweg, Waldlehrpfad sowie die Pilgerwege "Via Nova", Emmausweg und ein Teilstück des Jakobsweges.

Weitere Freizeitangebote: Freibad mit 80-Meter-Rutsche, Schnapsmuseum, Ballonhafen, Städtische Galerie und Galerie im Schlosshof, Geburtshaus des hl. Bruder Konrad in Parzham, Kloster Asbach (Zweigstelle des Bayerischen Nationalmuseums).

## 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](http://www.hatz-team.de)

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

> 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche

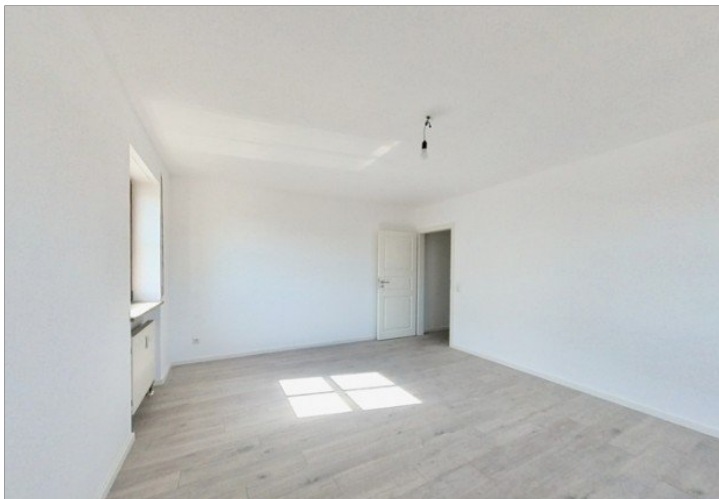
> Objektnummer: Hatz-Team-PBS-29-W12



Aussicht



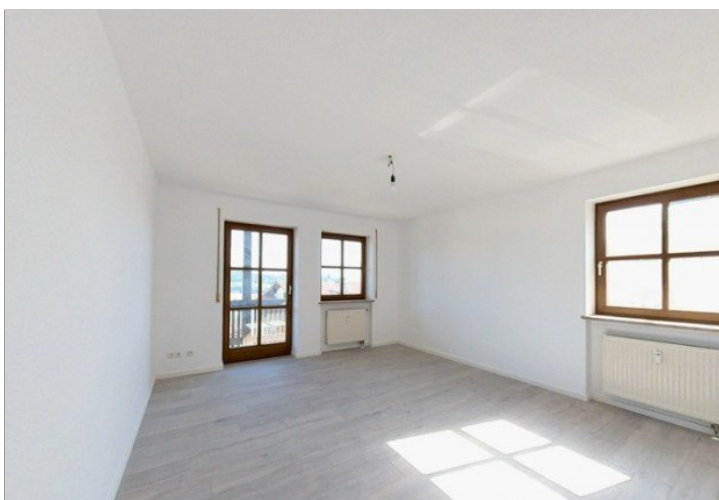
Wohnzimmer



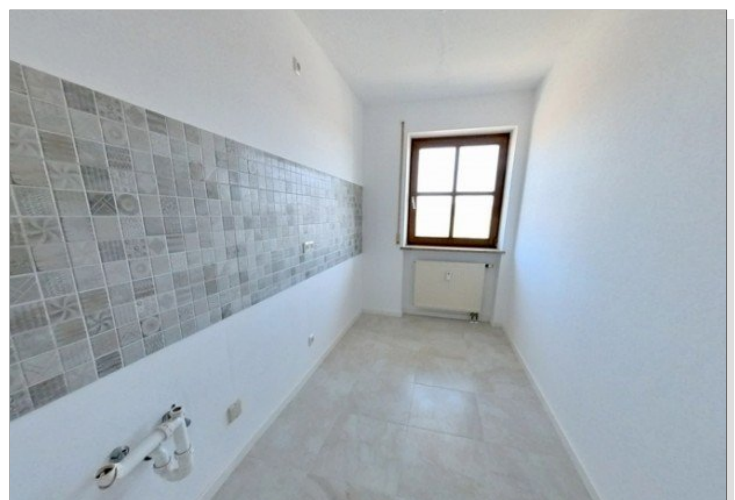
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Küche

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

> 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche

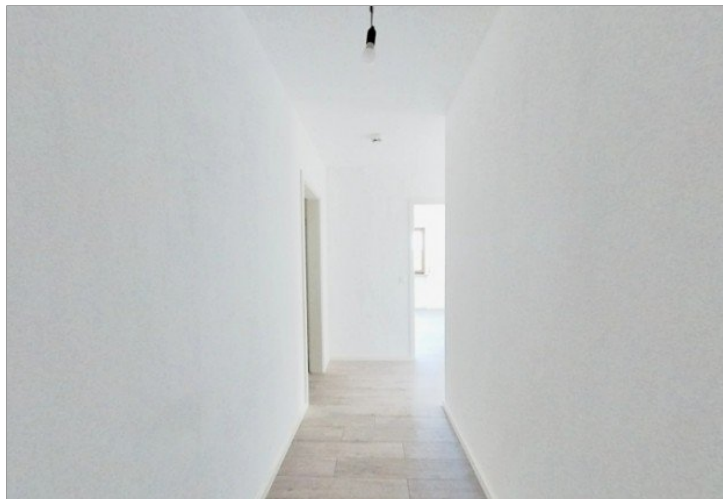
> Objektnummer: Hatz-Team-PBS-29-W12



Flur



Südbalkon



Flur



Aussicht



Südbalkon



Aussicht

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Griesbach im Rottal
- > 2 Zimmer

- > 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-PBS-29-W12



Außenansicht



[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

**HATZ & TEAM**  
IMMOBILIEN GMBH

**Ihr Immobilienmakler in Passau & München**

**Professionelle Immobilienbewertung & 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**  
Seriöse, diskrete Abwicklung

Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)  
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstr. 11 · 80336 München  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

