

## **F.Lidl Immobilien**

Franz Lidl

Sonnenstrasse 11

DEU-94072 Bad Füssing

Tel: +4985313105536

Fax: +4985313105538

Mobil: +1714610000

Email: Franz.Lidl@email.de

Internet: www.der-immomakler.com

Ausdruck vom 09.07.2025

ANB.OBJ.ID:

## **Exklusives Wohnhaus in Deutschlands größten Kur und Thermalbad**

Eine Luxusimmobilie in Bad Füssing

Luxuriöse Villa im Bungalowstil in bevorzugter Lage Bad Füssing's / ruhige Zentrums Lage

Die Villa ist sehr gepflegt und eine Besichtigung ist empfehlenswert.

Baukosten lagen über 680.000 Euro

Das Haus wurde liebevoll bis ins kleinste Detail geplant und ausgestattet, mit hochwertigen italienischen Fliesen sowie Granit.

Das Haus wurde bereits behinderten- und seniorengerecht gebaut somit ist für ein Leben im Alter bereits vorgesorgt.

Offene hochwertige Küche mit Granitarbeitsplatte;

Bäder und Gäste-WC seniorengerecht und schwellenlos;

alle Fenster wurden mit elektrischen Rollläden ausgestattet;

alle Markisen elektrisch gesteuert;

Das Haus sowohl auch der Wintergarten sind mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Erdgeschoß mit Fußbodenheizung;

hochwertige Glastüren als Abtrennung zum Windfang;

Galerie mit hochwertigem Edelstahlgeländer;

hochwertige Wohnungstüren;

Garage mit elektrischen Antrieb;

gepflasterter Stellplätze;

Haus unterkellert (ca 45 qm).

Erdgeschoß komplett Wohnung + 1 Stock mit Fremdenzimmer + Wohnbereich und separates

hochwertiges Bad.

Luxuriöse Galerie

sowie Wärmekabine (statt Sauna).

sparsame Heizungsanlage mit Solarthermie.

Die Gartenanlage wurde durch einen Fachmann bis ins kleinste Detail geplant und angelegt.

Grundwasserbrunnen;

Freisitz;

Wintergarten.

Mitten in Bad Füssing - in der besten Wohnlage

Nur wenige Gehminuten zur Therme 1

Bad Füssing liegt im südlichen Landkreis Passau in der flachen Pockinger Heide und am Inn, über den eine Brücke ins österreichische Obernberg am Inn führt.

Der Ort befindet sich rund 30 Kilometer südlich von Passau und etwa 150 Kilometer östlich der bayerischen Landeshauptstadt München.

Gemeinsam mit Bad Birnbach und Bad Griesbach im Rottal bildet Bad Füssing das „niederbayerische

Bäderdreieck“.

Bad Füssing ist Deutschlands größter Kurort mit 3 Thermen und über 2,6 Mio Übernachtungen jährlich

Befeuerungsart:

Gas.

Energieeffizienz-Klasse:

E.

Endenergiebedarf:

142 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Baujahr laut Energieausweis:

2003.

Kaufpreis: EUR 589000

Wohnfläche: ca. 248 m<sup>2</sup>

Zimmer gesamt: 5

Baujahr: 2003

Schlafzimmer: 4

Badezimmer: 2

Wohnzimmer: 1

Seperate WC: 1

Grundstücksfläche: ca. 637 m<sup>2</sup>

Stockwerke: 1

Courtage: 3 %

Objektzustand: Sehr guter Zustand

Garage, Freiplatz,

Einbauküche, Offene Küche

Bad mit Wanne, Bad mit Dusche, Sauna,

Marmor, Fliesen

Fußbodenheizung, Zentralheizung,

Wintergarten,

Solar, Gas,

Klimaanlage, Barrierefrei,