

Exposé

Villa in Bad Füssing

Reduziert!!!! Villa Renovierungsbedürftig in Bestlage Bad Füssing - Kurzone 1



Objekt-Nr. OM-400913

Villa

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:
Ralf Kempter
Telefon: 0163 8907329
Mobil: 0163 8907329

94072 Bad Füssing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	997,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	300,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In absoluter Bestlage von Bad Füssing – Kurzone 1 wartet diese Herrschaftliche aber sanierungsbedürftige Villa auf neue Eigentümer mit Weitblick. Das Highlight: Ein tolles familienfreundliches Grundstück mit ca. 1.000 m², ruhig gelegen in einer Sackgasse – ohne Durchfahrtsverkehr und mit viel Privatsphäre. Nach Langem Hin und Her haben wir uns entschieden das Objekt unsaniert zum Festpreis zu verkaufen. Wir sind einfach zu weit entfernt um täglich auf die Baustelle zu kommen. Dennoch würden wir für eine anstehende Sanierung Unterstützung geben. Hier würden Ihnen 37 Jahre Erfahrung im Bau zur Seite stehen.

Das Wohnhaus bietet ca. 400 m² Wohn- Nutzfläche, ist teilunterkellert und mit drei gemütlichen Kaminen ausgestattet. Das kleine Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Nutz- oder Ausbaumöglichkeiten – ideal für Individualisten, Investoren oder Familien mit kreativen Ideen. Eine Aufstockung ist möglich und genehmigt.

Ausstattung & Highlights:

Exklusive Lage in Kurzone 1 – fußläufig zu Thermen, Parks und Zentrum

Grundstück mit ca. 1.000 m² – ruhig, grün, ohne Durchfahrtsverkehr

Ca. 400 m² Wohn- Nutzflächefläche + Keller/Souterrain

Kamin im Wohnbereich, im Keller und auf der Terrasse.

Was sollte gemacht werden: die Fenster und Böden sowie Malerarbeiten. Die Buderus Brennwert Öl Heizung ist auf dem aktuellsten Stand. Das Dach wurde auch bereits erneuert und gedämmt. Sie haben hier viel Potenzial für individuelle Gestaltung oder auch eine weitere Projektentwicklung. Den Garten haben wir bereits überarbeiten lassen, so dass dieser sofort wieder neu aufgebaut werden kann. Auch haben wir den B-Plan entsprechend ändern lassen.

Ausstattung

Diese herrschaftliche Villa bietet eine einmalige Gelegenheit: ein traumhaftes Grundstück in Bestlage, ein Haus mit guter Substanz und viel Raum für neue Ideen. Ob als privates Refugium, Feriendorf oder renditestarke Investition – hier steckt Potenzial!

Die aktuell gezeigten Fotos wurden während der Räumung des Hauses aufgenommen. Einige Räume konnten zu diesem Zeitpunkt noch nicht fotografiert werden, da sie teilweise noch mit Gegenständen belegt waren.

Um Ihnen dennoch einen Eindruck vom möglichen Erscheinungsbild der Räumlichkeiten zu vermitteln, haben wir beispielhafte, von KI gestaltete Visualisierungen erstellt – lediglich als Inspiration gedacht.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre sowie für eine ansprechendere Präsentation werden neue, aussagekräftige Fotos nach Abschluss der Räumung und Entfernung aller privaten Gegenstände veröffentlicht. Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Verständnis.

Eine Besichtigung ist ab Anfang Februar wieder möglich.

Wichtiger Hinweis:

Wir bieten diese Immobilie exklusiv bis Mai zum Kauf an. Sollte sich in diesem Zeitraum kein Käufer finden, werden wir die Villa, trotz der für uns weiten Entfernung umfassend renovieren und anschließend als hochwertiges Mietobjekt anbieten. Nutzen Sie also diese seltene Gelegenheit, sich ein Grundstück in dieser Lage zu sichern – bevor es vom Markt verschwindet.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Dieses Objekt ist in unserem Privateigentum und wir bitten von Makleranfragen abzusehen.
Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Lage

Die Immobilie liegt in der besten Lage Bad Füssings (Kurzzone 1) – eine absolute Seltenheit auf dem Markt! Perfekte Infrastruktur, kurze Wege zu Kureinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und medizinischer Versorgung.

Alles ist fußläufig erreichbar: Therme 1, Schwimmbad, Tennisplatz, Gastronomie, Supermärkte, Kino, etc.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Überdachter Eingangsbereich



Zufahrt z. Grundstück -Carport

Exposé - Galerie



EG - Diele Eingang (9,9 m²)



EG - Diele (14 m²)

Exposé - Galerie



EG - Diele - Visualisierung KI



Wohnen mit Kamin (57 m²)

Exposé - Galerie



Wohnen mit Kamin



KI -Visualisierung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



KI -Visualisierung Wohnzimmer



EG - Küche



KI - Visualisierung Küche EG

Exposé - Galerie



EG - Essbereich 19,73 m²+ Flur

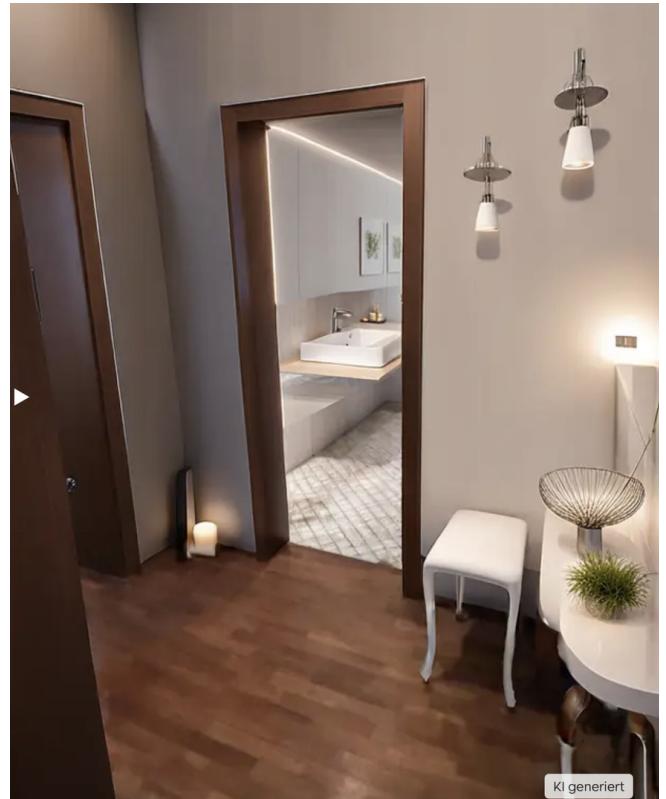


EG - Gäste WC (4,5 m²)

Exposé - Galerie



EG - Flur Schlafbereich



Flur - Visualisierung mit KI



EG - Ankleide 19,3 m²

Exposé - Galerie



Ankleide / Schlafzimmer - KI



EG - Schlafzimmer 11,3 m²



EG - Schlafzimmer - KI

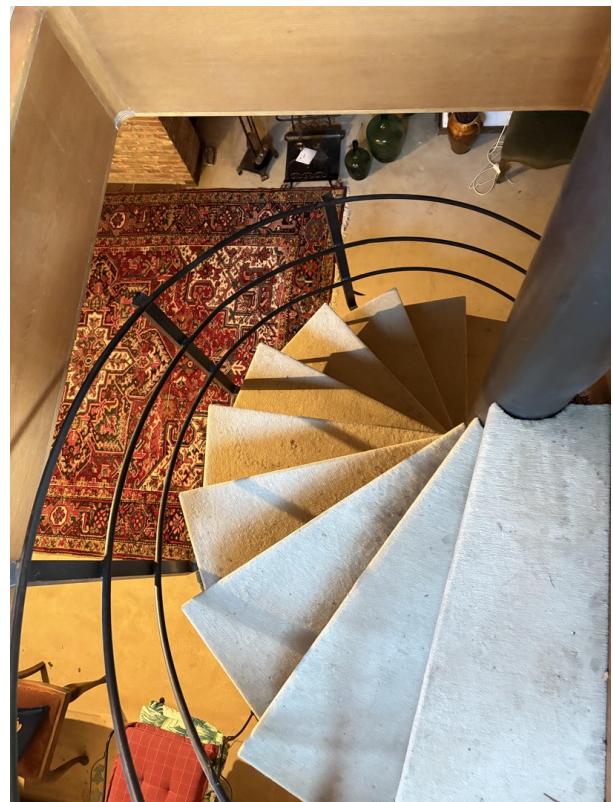
Exposé - Galerie



Terrasse (Balkon) Westen



Südterrasse

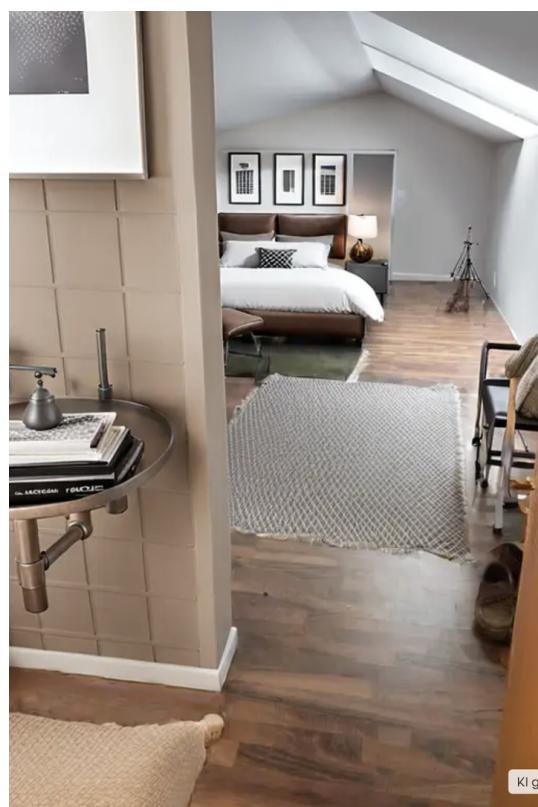


Wendeltreppe zum UG und EG

Exposé - Galerie



DG - Schlafzimmer



DG - Gäste Visualisierung KI

Exposé - Galerie



UG - Kaminzimmer 34 m²



UG - HW-Raum 17,45 m²

Exposé - Galerie



UG - Gästezimmer 15,5 m²



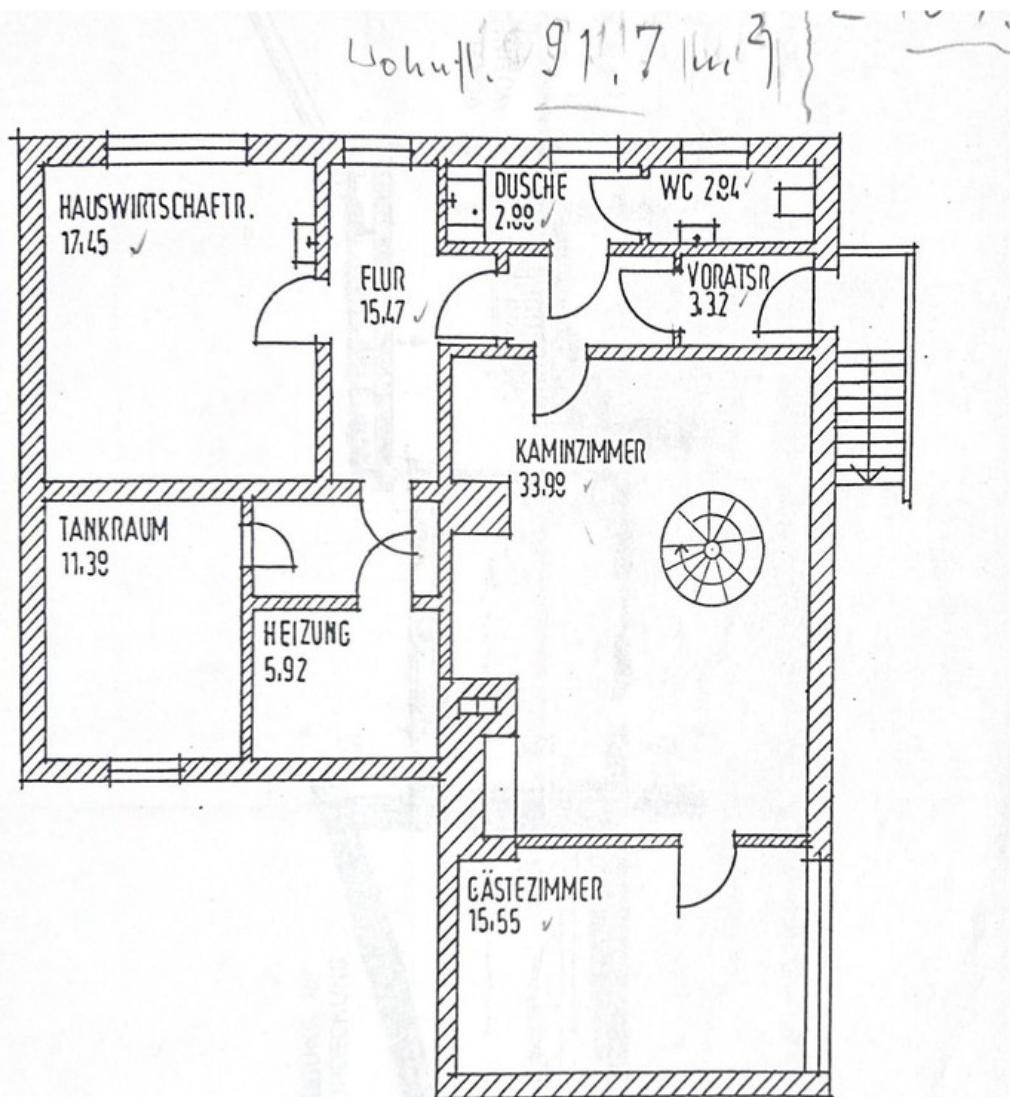
UG - Gästezimmer 15,5 m²

Exposé - Galerie



UG - Gästezimmer - KI

Exposé - Grundrisse



UNTERGESCHOSS

Keller

Exposé - Grundrisse

