

Bad Füssing – Bad Füssing

# Baugrundstück für Um- oder Neubau mit Gebäudebestand eines ehemaligen Kurhotels

Objektnummer: 24345010a



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.599.000 EUR • ZIMMER: 35 • GRUNDSTÜCK: 3.242 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24345010a         |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 35                |
| Baujahr       | 1972              |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 1.599.000 EUR   |
| Objektart             | Grundstück  |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche          | ca. 3.144 m <sup>2</sup>  |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig   |
| Bauweise              | Massiv  |
| Nutzfläche            | ca. 783 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung           | Balkon  |

Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                     |                             |
|----------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis      | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergieverbrauch | 148.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.06.2033     |                     |                             |
| Befuerung                  | Gas            |                     |                             |

Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



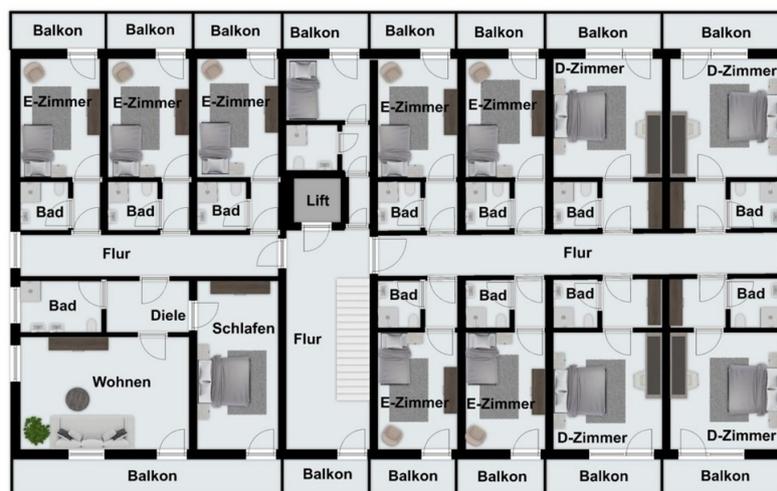
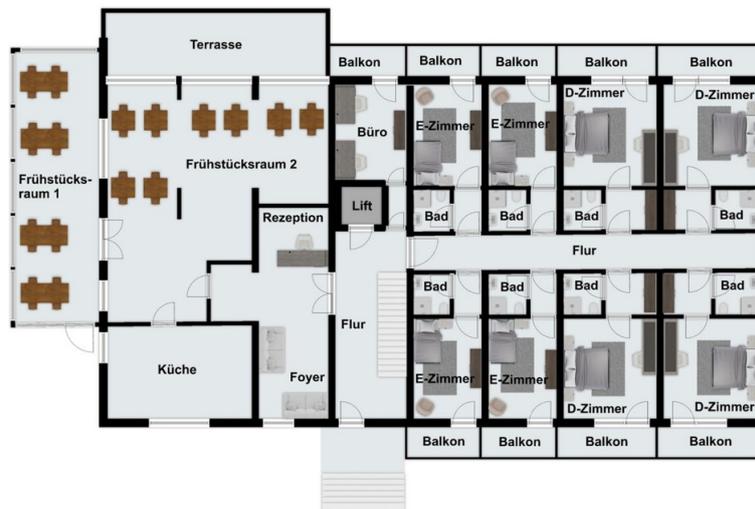
Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

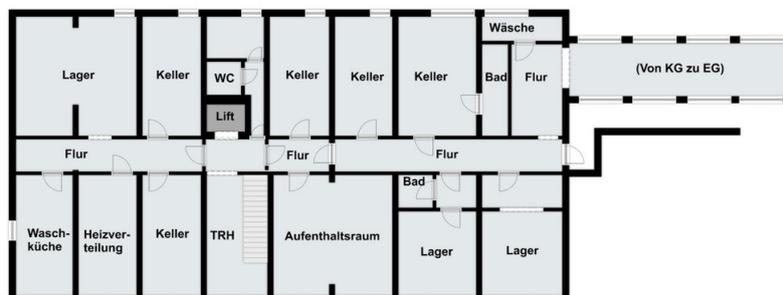
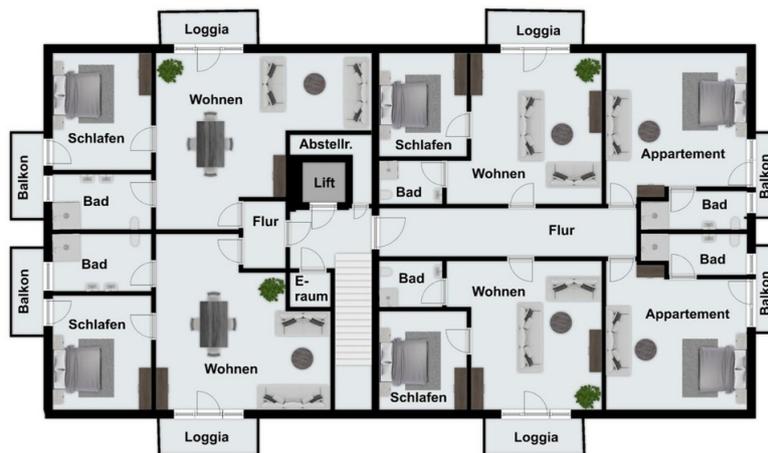
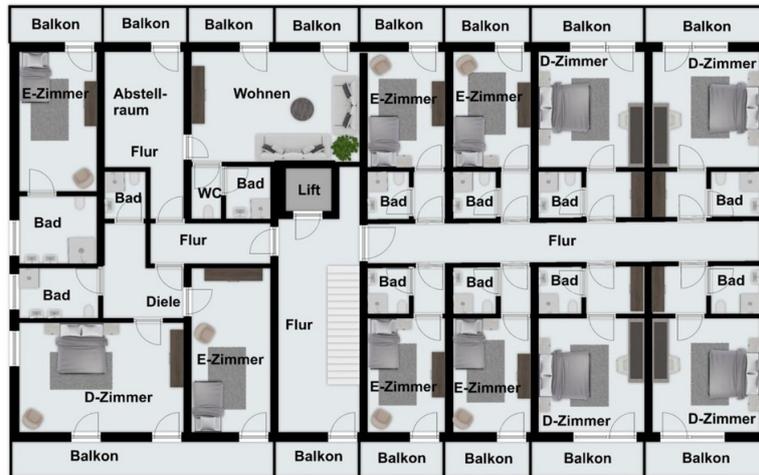
## Die Immobilie

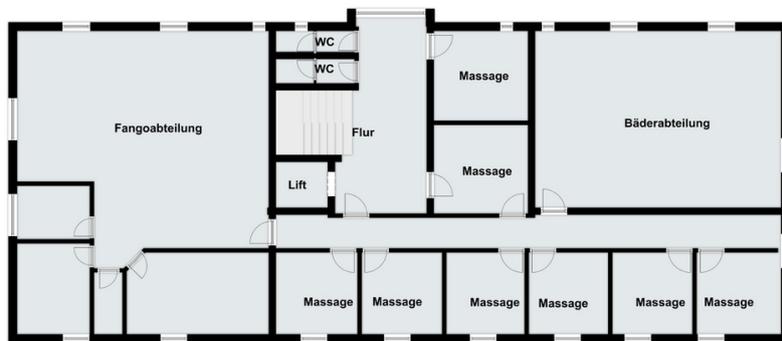
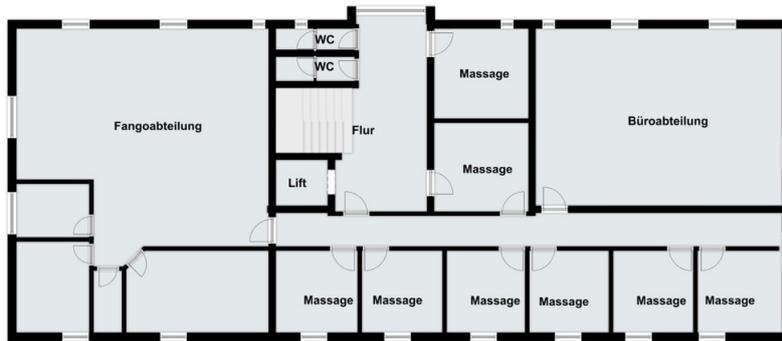
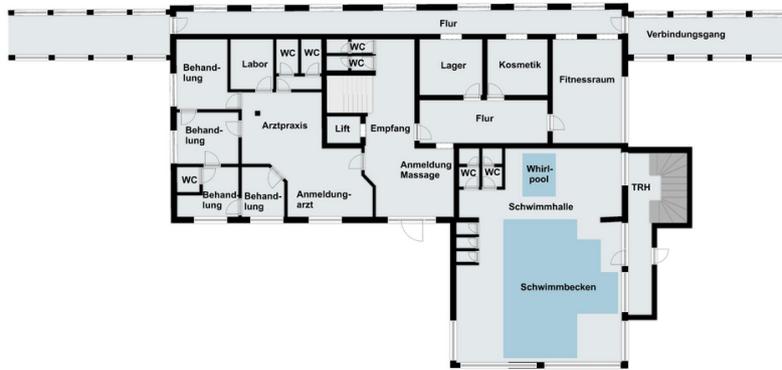


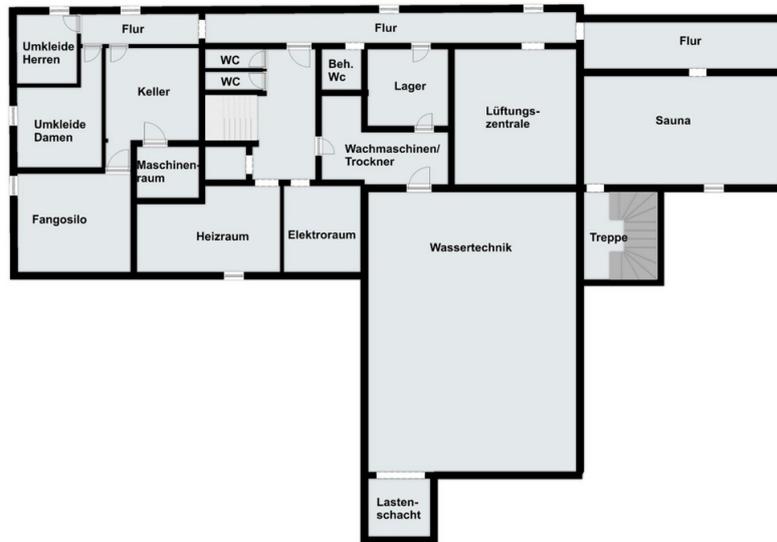
Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing**

## Ein erster Eindruck

Ehemaliges Kurhotel im Dornröschenschlaf wartet auf seine neue Bestimmung. Eigentlich war das Schicksal dieses Hotels schon besiegelt, während Corona kam das Angebot von einem Bauträger, der die beiden Häuser abreisen wollte und durch den Neubau von Wohnungen ersetzen wollte. Dieses Vorhaben kam aber nicht zu Stande, leider wurde aber bereits Strom, Heizung und Wasser außer Betrieb genommen. Daher ist diese Immobilie nun zu einem sehr attraktiven Preis zu erwerben. Der Bodenrichtwert für das Grundstück liegt bei 500 € pro m<sup>2</sup>. Dies wären dann bei der Grundstücksgröße von 3.242 m<sup>2</sup> ein gesamt Grundstückswert von 1.621.000 € Das bedeutet, das die beiden Gebäude quasi beim Kaufpreis gar nicht mehr berücksichtigt werden, sondern der Kaufpreis komplett unter dem aktuellen Bodenrichtwert liegt. Bei Bedarf können Tiefgaragenplätze zusätzlich erworben werden, die durch einen unterirdischen Gang mit dem Objekt verbunden sind. Die Gebäude selber sind aber noch in einem sehr guten, erhaltungswerten Zustand, auch ist noch jede Menge Inventar vorhanden, welches auch weiterhin verwendet werden kann. Im Haupthaus befinden sich 15 Einzelzimmer, 12 Doppelzimmer und 8 Apartments. 2 Frühstücksräume, eine Küche und eine Rezeption. Im Nebengebäude findet man eine Arztpraxis, Kosmetikstudio und Fitnessraum, Therapieabteilung mit Massageräumen, Fango- und Bäderabteilung, sowie einen großen Therapieraum für Gruppenstunden oder Vorträge und eine Betreiberwohnung. Das Haus hat auch einen Innenpool und einen Außenpool mit Liegewiese. Die beiden Pools sind an das örtliche Thermalwasser angeschlossen. Besonders zu erwähnen ist, dass im Jahr 2018 noch eine neuen Heizungsanlage mit 3 Kaskadengeräten eingebaut wurde, welche sich im Regelbetrieb abwechseln. Das Haus ist also erhaltenswert und mit entsprechenden Investitionen kann es auch wieder in einen Top Zustand versetzt werden. Egal ob als Hotel, oder vielleicht auch als betreutes Wohnen, gesucht sind Investoren mit entsprechenden Ideen. Da das komplette Objekt unter den eigentlichen Bodenrichtwert verkauft wird, bleibt auch für die notwendigen Investitionen entsprechender Spielraum. Sie denken größer und benötigen noch mehr Fläche und Zimmer, kein Problem, Sie können dieses Haus um ein weiteres Grundstück erweitern. Hier steht auf 1.420 m<sup>2</sup> ein Hotel mit 1.030 m<sup>2</sup> Gebäudeflächen zur Erweiterung bereit. Hier befinden sich 28 Zimmer, ein Restaurant mit Küche, so dass auch Vollpension angeboten werden kann. Dieses Haus ist komplett modernisiert und kann sofort weiter betrieben werden, Stammgästepotenzial ist hier vorhanden. Fordern Sie gerne auch dieses Expose bei mir an.

Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Ausstattung und Details

- 3.242 m<sup>2</sup> Grund
- bis zu 25 Tiefgaragenplätze können dazu erworben werden
- 15 Einzelzimmer
- 12 Doppelzimmer
- 8 Apartments
- 2 Frühstücksräume
- Küche
- Rezeption
- Arztpraxis
- Kosmetikstudio
- Fitnessraum
- Therapieabteilung mit Massageräumen
- Fango- und Bäderabteilung
- großer Therapieraum für Gruppenstunden oder Vorträge
- Betreiberwohnung.

Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Alles zum Standort

Bad Füssing ist ein bekannter Kurort im niederbayerischen Landkreis Passau. Die Immobilie befindet sich in der Kurzone 1, einer der beliebtesten und exklusivsten Lagen des Ortes. Die Umgebung ist von einer idyllischen Landschaft mit sanften Hügeln, Wäldern und Wiesen geprägt. Der Ort ist bekannt für sein heilenden Thermalquellen und zieht jedes Jahr zahlreiche Touristen an, die sich hier entspannen und erholen möchten. Die Kurzone 1 ist besonders attraktiv, da sie sich in unmittelbarer Nähe zu den Thermalbädern und Kurkliniken befindet. Auch der malerische Kurpark ist nur wenige Gehminuten entfernt. In der Umgebung gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Golfspielen. Bad Füssing ist zudem ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die umliegende Region, die mit ihren historischen Städten und malerischen Landschaften begeistert. Die Lage der Immobilie ist somit ideal für Menschen, die eine ruhige und idyllische Umgebung suchen, aber dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten eines Kurortes verzichten möchten. Die Kurzone 1 ist eine der gefragtesten Lagen in Bad Füssing und bietet eine hohe Lebensqualität sowie eine exzellente Infrastruktur.

Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2033.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 148.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 34.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.  
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.  
UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24345010a - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)