

Ein Zuhause der besonderen Art - Stilvolles Einfamilienhaus mit traumhaftem Blick ins Umland



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

Kaufpreis:	740.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 196,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 50,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1180,00 m ²
Zimmer:	6
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	38,70 kWh/(m ² *a)
-----------	-------------------------------

Energieeffizienzklasse:	A
-------------------------	---

Befeuerungsart:	Luft / Wasser Wärmepumpe Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
Balkon/Terrasse:	Terrasse	
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gehoben	gepflegt
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Parkett
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage der Marktgemeinde Hutthurm im Landkreis Passau. Hutthurm gehört zu den gefragten Wohnstandorten im Passauer Umland und verbindet ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld mit einer sehr guten regionalen Erreichbarkeit. Die Gemeinde bietet eine gewachsene Infrastruktur und ermöglicht gleichzeitig naturnahes Wohnen mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in Hutthurm beziehungsweise in der näheren Umgebung. Damit sind kurze Wege im Alltag gewährleistet. Die landschaftlich reizvolle Umgebung des südlichen Bayerischen Waldes bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren und weitere Freizeitaktivitäten. Gleichzeitig ist die Stadt Passau als wirtschaftliches, kulturelles und infrastrukturelles Zentrum der Region gut erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort ideal für Familien und Berufstätige, die ein hochwertiges und ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Anbindung verbinden möchten.

Beschreibung:

Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2013 verbindet zeitgemäße Architektur, ein durchdachtes Raumkonzept und eine hochwertige Ausstattung zu einem stimmigen Gesamtbild. Auf ca. 196 m² Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von rund 1.180 m² bietet die Immobilie ein Wohnambiente, das gleichermaßen durch Großzügigkeit, Funktionalität und Behaglichkeit überzeugt. Die klare Aufteilung auf zwei Wohnebenen schafft ideale Voraussetzungen für Familien, anspruchsvolle Paare und alle, die Wohnen, Arbeiten und Rückzug komfortabel miteinander verbinden möchten. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus sich die einzelnen Bereiche harmonisch erschließen. Ein separates Büro bietet optimale Bedingungen für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice und lässt sich ebenso flexibel als Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen. Die Küche bildet gemeinsam mit der angrenzenden Speisekammer einen funktionalen und zugleich hochwertigen Bereich des Hauses. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2024 fügt sich elegant in das Gesamtbild ein und bietet beste Voraussetzungen für anspruchsvolles Kochen und gemeinsames Genießen. Das Wohnzimmer präsentiert sich als Mittelpunkt des Familienlebens. Großzügige Flächen schaffen Raum für individuelle Einrichtungsideen, während der Holzofen für eine besonders wohnliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den weitläufigen Außenbereich eine attraktive Erweiterung des Wohnraums in den wärmeren Monaten. Ein Gäste-WC sowie der Technikraum ergänzen das Erdgeschoss. Besonders komfortabel ist die direkte Verbindung über einen Vorraum zur Doppelgarage. Dadurch gelangen Sie bei jeder Witterung geschützt vom Fahrzeug in das Haus. Das Obergeschoss ist den privaten Rückzugsbereichen vorbehalten. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine separate Ankleide und schafft damit einen komfortablen, klar strukturierten Privatbereich. Drei weitere Zimmer eignen sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und bieten auch größeren Familien ausreichend Platz. Das Badezimmer komplettiert diese Ebene und unterstreicht den familiengerechten Grundriss. Insgesamt präsentiert sich dieses Wohnhaus als hochwertiges Zuhause mit außergewöhnlich viel Platz, moderner Haustechnik und einem Grundstück, das Raum für Privatsphäre, Erholung und individuelle Gestaltungsideen eröffnet.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Einfamilienhaus
Baujahr: 2013
Bauweise: Massivbauweise
Geschosse: EG, OG
Zimmer: 5
Badezimmer: 1
Wohnfläche: ca. 196
Nutzfläche: ca. 60
Grundstücksfläche: ca. 1180 m²

Außenbereiche: Terrasse sowie weitläufiges Grundstück
Garage: Doppelgarage mit Lagerraum und darüberliegendem Speicher
Heizung: Wärmepumpe
Kaufpreis: 740.000,00 €

Ausstattung:

Die Immobilie zeichnet sich durch eine überdurchschnittlich hochwertige und auf langfristigen Wohnkomfort ausgerichtete Ausstattung aus.

Einfamilienhaus, Baujahr 2013
ca. 196 m² Wohnfläche
ca. 1.180 m² Grundstücksfläche
hochwertige Echtholzparkettböden
Fußbodenheizung im gesamten Haus
moderne Einbauküche aus dem Jahr 2024
separate Speisekammer
großzügiger Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang
Holzofen im Wohnzimmer
separates Büro im Erdgeschoss
Gäste-WC
zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
zentrale Staubsaugeranlage
Schlafzimmer mit separater Ankleide
drei Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer im Obergeschoss
Badezimmer im Obergeschoss
separater Technikraum
direkte Verbindung vom Haus zur Doppelgarage
großzügige Doppelgarage
weitläufiges Grundstück mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Die Kombination aus Fußbodenheizung, Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und zentraler Staubsaugeranlage sorgt für einen besonders hohen Alltagskomfort. Echtholzparkett und der Holzofen setzen zugleich warme, wohnliche Akzente und verleihen dem Haus einen hochwertigen Charakter.

Sonstige Angaben:

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf: 38,7 kWh/(m²a)
Energieträger: Strom-Mix
Baujahr Wohngebäude: 2013, Baujahr Wärmeerzeuger: 2013
Energieeffizienzklasse: A

Maklercourtage: 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

Verkaufspreis: 740.000,00 €

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Ansprechpartner

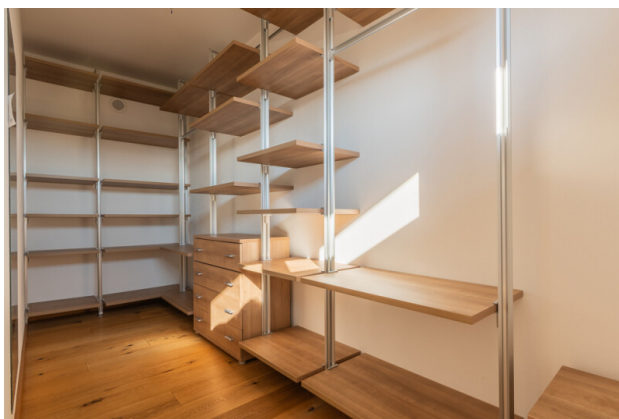


Patrick Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0160 / 183 18 48
eMail: patrick.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder







Grundrisse

