
**Gemeinde Hutthurm 3-Seit-Hof: Wohnhaus - Nebengebäude mit
Einliegerwohnung - Stall/Scheune zentral in Weilerlage**



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

Kaufpreis:	695.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 240,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 35,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 2079,00 m ²
Zimmer:	6
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 185,04 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:	F	
Befeuerungsart:	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Sanitär:	Dusche	Wanne
	Gäste-WC	Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon	Garten
	Terrasse	
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei nach Vereinbarung	

Beschreibung

Lage:

Das Anwesen befindet sich ca. 20 km nördlich von Passau, dort in zentraler Lage eines Weilers, ruhig und idyllisch. Einkaufsmöglichkeiten aller Art finden Sie in Röhrnbach ca. 4 km entfernt, bzw. in Hutthurm ca. 10 km entfernt. Schule und Kindergarten in Hutthurm. Anbindung zur A3 über Hutthurm Aicha v.W. etwa 20 Autominuten.

Freizeitparadies Bayrischer Wald

Fahrrad Mountainbike:

Der Standort ist ein Eldorado für alle Zweiradfreunde. In der Umgebung gibt es unzählige Routen für jedes Können und jedes Fitnesslevel, werfen Sie dazu einen Blick in die entsprechenden Apps, wie z.B. Komoot, Startpunkt Hutthurm. So verläuft z.B. in 12 km Entfernung der Donau-Ilz-Radweg, welcher von Niederaltteich kommend bis nach Kalteneck auf einer ehemaligen Bahntrasse führt ein unbeschreibliches Naturerlebnis hier zu fahren. Und selbst das nahe Tschechien ist für alle Zweiradfreunde problemlos zu erreichen, auch rund um den Moldau Stausee lässt sich eine beeindruckende Natur erleben.

Wandern:

Der Nationalpark Bayr. Wald liegt praktisch vor der Tür. Die Wandermöglichkeiten sind unzählig und lassen sich ebenfalls gut mit den einschlägigen Apps recherchieren. So liegt der Dreisessel mit seinen 1.312 m Höhe nur 40 km entfernt. Hierhin kann man sehr gut Tagesausflüge machen.

Ski:

Skizentrum Mitterfirmiansreut: 37 km. Hier gut ausgebautes Skigebiet mit mehreren Schleppliften

Skizentrum Hochficht/Österreich: 45 km. Hier zwei Sessellifte und mehrere Schlepplifte.

Skigebiet Waldkirchen/Oberfrauenwald: 21 km.

Langlauf:

Nordisches Zentrum Jägerbild: 30 km

Beschreibung:

Charmanter 3-Seit-Hof in zentraler Weilerlage, ideal für Familien, Handwerker oder Mehrgenerationennutzung. Dieses vielseitig nutzbare Anwesen befindet sich in ruhiger, zentraler Lage eines idyllischen Weilers und bietet mit seinem großzügigen Raumangebot vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Haupthaus: Das Wohnhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einem gemütlichen Wohnzimmer, einer Küche, 5 Schlafzimmern, einer Waschküche, im OG Bad mit Wanne-Dusche-WC, im EG Dusche WC + Gäste WC, sowie direkten Zugang zur Garage und dem Dachboden. Hier findet eine Großfamilie ebenso Platz wie das Arbeiten von zu Hause.

Nebengebäude I: Dieses Gebäude bietet im EG einen großzügigen Aufenthaltsraum, eine Werkstatt, Lagerflächen und eine weitere Garage. Im OG befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Küche, Bad und eigenen Balkon. Ideal zur Vermietung, als Gäste- oder Bürobereich. Diese Wohnung war nach umfassender Renovierung Erstbezug im Jahr 2000.

Nebengebäude II: Das zweite Nebengebäude mit ehemaligem Stall und Scheune ist hervorragend von außen befahrbar und eignet sich ideal als Lagerraum, für Tierhaltung oder kreative Projekte. Ebenso gut ist die Fläche im EG auch zum Unterstellen von größeren Fahrzeugen wie Traktoren, Boote oder Wohnmobil geeignet.

Innenhof: Der romantische großzügige Innenhof bildet das Herzstück des Anwesens. Hier finden Sie Ruhe, Privatsphäre und viel Platz für Freizeit, Garten oder geselliges Beisammensein.

Fazit: Ein charmantes und vielseitiges Anwesen mit viel Potenzial - ob als Wohnhaus für mehrere Generationen mit Platz für Hobby oder Gewerbe oder zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Wohnhaus 3 Seit Hof

Baujahr: unbekannt
Neubau/Sanierung: 1990, vollständiger Neubau mit Ausnahme der Grundmauern EG
Wohnfläche: ca. 240 m²
Nutzfläche: ca. 35 m²
Etagen: EG, OG, DG
Zimmer gesamt: 6
davon Schlafzimmer: 5
Küchen: 1 - 2
Badezimmer: 1
Gäste-WC: 2
Heizungsart: Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
Endenergiebedarf: 185,04 kWh(m²a)
Effizienzklasse: F
Balkon/Terrasse: Terrassenbereich im EG beim Hauseingang, Balkon
Garage: Einzelgarage
Grundstück: 2.079 m²

Nebengebäude I:

Objektart: EG: Lager, OG: Wohnung
Baujahr: unbekannt
Sanierung: OG incl. Einliegerwohnung, im Jahr 2000 saniert
Wohnfläche: ca. 90 m²
Nutzfläche: ca. 90 m²
Etagen: EG, OG
Zimmer gesamt: 2
Davon Schlafzimmer: 1
Küchen: 1
Badezimmer: 1
Gäste-WC: 1
Heizungsart: Holz-Zentralheizung, Pufferspeicher, Solar, Warmwasser
Balkon: großzügiger Balkon
Garage: Einzelgarage

Nebengebäude II:

Objektart: Stall Scheune - Traktorgarage
Baujahr: 1978
Grundfläche: ca. 200 m²

Ausstattung:

WOHNHAUS:

- Mauerwerk: massiv
- Dach: Satteldach
- Fenster: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Innentüren: Holztüren
- Bodenbeläge: Parkett
- Geschosstreppe: Holztreppe

Neubau:

Im Jahr 1990 wurde das Wohnhaus, mit Ausnahme der Grundmauern des Erdgeschosses, neu gebaut.

Raumaufteilung:

Exposé - Objekt-Nr.: H10363

Erdgeschoss:

Stube, Wohnküche, Speisekammer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Waschküche/ Heizraum, Tankraum, Schmutzschleuse/Zugang zur Garage, Gäste-WC

Obergeschoss:

4 Schlafräume, Bad/Dusche/WC, Abstellraum, Waschküche oder weitere Küche, Balkon, Flur

Dachgeschoss:

Dachboden über feste Treppe begehbar.

NEBENGEBÄUDE I:

- Mauerwerk: massiv
- Dach: Satteldach
- Fenster: Isolierglasfenster
- Heizung: Zentralheizung mit Holzbeheizung, Pufferspeicher, Solar, Warmwasseraufbereitung
- Bodenbeläge: Laminat

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Aufenthaltsraum, Lagerräume, Heizraum, Garage

Obergeschoss:

Einliegerwohnung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Flur Balkon.

NEBENGEBÄUDE II:

Stall / Scheune, Außenmaße: ca. 15 x 13 Meter + Milchammer 4 x 4 Meter

- Mauerwerk: teilweise massiv, teilweise Holz
- Dach:Satteldach

Grundstück:

2.079 m². Sehr großzügiger Innenhof mit viel Platz für Ihre Ideen, zum Leben und geselligem Beisammensein.

Sonstige Angaben:

Das Hauptwohnhaus und das Nebengebäude II sind ab Verkauf bezugsfrei. Die Einliegerwohnung im Nebengebäude I ist vermietet für derzeit 500,- € incl. Nebenkosten und Strom (ohne Heizung).

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf:185,04 kWh/(m²a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1990

Baujahr Anlagentechnik: 1990

Energieeffizienzklasse: F

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

Verkaufspreis: 695.000,00 €

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



Günter Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil: 0171 /677 36 23
eMail: guenter.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder



