

---

## Büchlberg/Denkhof: Landhaus Baujahr 1988 in Fernblicklage

---



---

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

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>265.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 146,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 42,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 745,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert: 227,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

---

Energieeffizienzklasse: G

<b>Befeuerungsart:</b>	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Stellplatz:</b>	Garage	
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon Terrasse	Garten
<b>TV:</b>	Sat	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Möbliert:</b>	nicht möbliert	
<b>Fenster:</b>	Holzfenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Gemeinde Büchberg Ortsteil Denkhof, etwa 20 km östlich von Passau. Das Haus befindet sich dort in Höhenlage mit Fernblick. Der Standort ist absolut ruhig. Eine vollständige Infrastruktur finden Sie im 4 km entfernten Büchlberg. Hier Supermarkt, Schule, Kindergarten, Freibad. Denkhof selbst verfügt über eine Busverbindung, es gibt in Denkhof auch eine Kita.

### Beschreibung:

Verkauft wird ein im für die damalige Zeit typischen Landhaus-Stil gebautes Einfamilienhaus in Büchlberg/Denkhof. Ein für diesen Bau-Stil architektonisch markantes Merkmal ist der Runderker im Wohn-Essbereich. Die Wohnfläche verteilt sich über 2 Etagen. Im Erdgeschoss der Wohn-Essbereich mit Ausgang auf Terrasse und Garten, Küche mit Ausgang ins Freie, Windfang, Abstellraum und Gäste-WC. Im Obergeschoss sind 3 Schlafräume untergebracht. Das Bad ausgestattet mit Badewanne, Dusche/WC/Waschbecken, Diele und ein Balkon. Das Haus hat keinen Keller, es gibt einen erdgeschossigen über 8 m<sup>2</sup> großen Geräteraum, sowie einen von außen begehbaren Heiz-/und Tankraum. Im ganzen Haus wurde Fußbodenheizung verbaut.

### ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Einfamilienhaus

Baujahr: 1988

Wohnfläche: ca. 146 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 42 m<sup>2</sup> (inkl. Garage)

Etagen: EG und OG

Zimmer gesamt: 5

davon Schlafzimmer: 3 - 4

Küchen: 1

Badezimmer: 1

Gäste-WC: 1

Heizungsart: Öl-Zentral

Endenergiebedarf: 227,6 kWh(m<sup>2</sup>a)

Effizienzklasse: G

Balkon/Terrasse: Terrasse im EG / Balkon im OG

Garage: Einzelgarage

Grundstück: 745 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 265.000, - €

### **Ausstattung:**

- Mauerwerk: Massiv
- Zwischendecken: Massiv
- Dach: Satteldach
- Fenster: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Öl-Zentralheizung, Fußbodenheizung
- Innentüren: Furnierholztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Holz
- Geschosstreppe: Betonfertigteiltreppe
- Zusatzheizung: Kachelofen im Wohnzimmer

### **Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

Wohn-Essbereich, Küche, Terrasse, Abstellraum, Gäste-WC, Diele, Windfang.

#### **Obergeschoss:**

3 Schlafräume, Balkon, Diele, Bad/WC.

### **Nutzfläche:**

Gartengeräteraum, Heizraum, Tankraum, Garage.

### **Grundstück:**

745 m<sup>2</sup>. Überwiegend Rasenbewuchs, teilweise bepflanzt mit Bäumen und Sträuchern.

### **Garage:**

Einzelgarage.

### **Sonstige Angaben:**

Das Haus steht leer. Im vergangenen Winter erlitt das Haus einen Wasserschaden. Aufgrund Frost kam es an der Wasseruhr zu massivem Wasseraustritt. Wasser hat sich im Erdgeschoss ausgebreitet. Der Zustand kann als renovierungsbedürftig/sanierungsbedürftig betrachtet werden. Ob der im Wohnzimmer verbaute Kachelofen noch die heutigen Abgasnormen erfüllt und betrieben werden darf ist zu prüfen.

### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 227,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1988

Baujahr Wärmeerzeuger: 1988

Energieeffizienzklasse: G

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

**Verkaufspreis: 265.000,00 €**

**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](mailto:guenter.resch@immobilien-resch.de)

---

**Weitere Bilder**

---



