

---

**Thurmansbang: Zeitlos, elegantes Wohnhaus in Höhenlage mit Fernblick - Topp  
Zustand - 83 m<sup>2</sup> Wohn-Ess-Kochbereich**

---



---

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

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>685.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 250,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 110,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1198,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert: 44,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

---

Energieeffizienzklasse:	A	
<b>Befeuerungsart:</b>	Luft / Wasser Wärmepumpe Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Garage	Freiplatz
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne Gäste-WC	Fenster Bidet Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon Terrasse	Garten
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Kelleranteil	Wasch- Trockenraum
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei nach Vereinbarung	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Gemeinde Thurmansbang, ca. 30 km nördlich von Passau, dort in schöner Höhenlage mit traumhaftem Blick ins Umland. Im Ort gibt es einen Kindergarten, sowie eine Grundschule, weiterführende Schulen wenige Kilometer entfernt in Tittling, hier auch eine Realschule. Gute Busverbindung, Entfernung zum Flughafen München ca. 150 km, nach Passau 30 km, nach Deggendorf 40 km.

### Beschreibung:

Traumhaus wartet auf neue Bewohner. Verkauft wird eine echte Traumimmobilie: Gemeinde Thurmansbang, etwa 30 km nördlich von Passau, dort in Siedlungslage Höhenlage mit Fernblick ins Umland.

Der Baustil der Immobilie ist absolut begeisternd und ansprechend: Ein 83 m<sup>2</sup> großer offener, lichtdurchfluteter Wohn-Ess-Kochbereich, mit mittig angeordnetem gemauertem Ofen.

Das Highlight: Riesige Fensterflächen vom Boden bis zur Decke, diese großen Glasflächen lassen Sie drinnen im Haus direkt an der Natur draußen teilhaben. So erleben Sie die Jahreszeiten hautnah mit, im Winter erwärmen die Sonnenstrahlen die Räume im Sommer lassen sich die großen Glasflächen durch die verbauten elektrischen Jalousien beschatten.

Da sich die Hauptwohnung im Erdgeschoss vollständig auf einer Ebene befindet, ist auch barrierefreies Wohnen möglich. Im Untergeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung, Waschküche, Kellerraum und ein Saunaraum. Die Einliegerwohnung besitzt zusätzlich einen separaten Zugang von draußen.

Betritt man das Haus über das Eingangsportal, befindet man sich in einem Windfang, hier seitlich ein Gäste-WC. Ohne ein weiteres Türelement erreicht man den Hauptwohnbereich. Der Planer hat hier sehr großzügig gedacht: Der Wohn-Ess-Kochbereich ist 83 m<sup>2</sup> groß und passt sich nach oben hin der Dachform an. Verbunden mit den großen Glasflächen ergibt sich ein gewaltiges offenes, freies Raumgefühl. Es ist wirklich fantastisch, sich hier aufzuhalten. Vom Wohn-Essbereich hat man Zugang ins Freie zum Balkon, es handelt sich hier um eine über 24 m<sup>2</sup> große Balkonterrasse, bzw. Balkon, welcher sich im Sommer mit einer elektrischen Markise beschatten lässt. Von hier aus gelangt man über eine Wendeltreppe außen hinunter in den Garten. Absolut genial ist, dass die über 40 m<sup>2</sup> große Doppelgarage über einen Direktzugang ins Haus verfügt. So fahren Sie bei Wind und Wetter bequem in die Garage und können Ihre Einkäufe im Trockenen verstauen. Weiter auf dieser Etage das sehr großzügige Schlafzimmer, fast 24 m<sup>2</sup> groß, mit Ausgang zum Süd-Ostbalkon und das Masterbad über 17 m<sup>2</sup> groß, ausgestattet mit Badewanne, Bidet, Dusche/WC und 2 Waschbecken, ebenfalls mit Ausgang zum Balkon.

Im Untergeschoss ist eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Küche und Bad untergebracht, ferner ein Arbeitszimmer, Abstellraum, Kellerraum/Waschküche. Darüber hinaus hier im Untergeschoss: Ein 44 m<sup>2</sup> großer Wellnessbereich, ebenfalls mit großen Glaselementen und ebenerdigen Ausgang ins Freie. Hier steht die Sauna (Bio, Dampf, Finish) und eine Regendusche, WC bzw. Ruheraum, nach langen Spaziergängen, Fahrradtouren oder Skifahren lässt es sich hier gut entspannen.

### **ECKDATEN IM ÜBERBLICK:**

Objektart: Wohnhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr: 2005

Wohnfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 110 m<sup>2</sup> inkl. Garage

Etagen: EG - UG

Zimmer gesamt: 5

davon Schlafzimmer: 2 - 3

## Exposé - Objekt-Nr.: H10420

Küchen: 2

Badezimmer: 2

Gäste-WC: 1

Heizungsart: Luft-Wasserwärmepumpe

Endenergiebedarf: 44,2 kWh(m<sup>2</sup>a)

Effizienzklasse: A

Balkon/Terrasse: großer Balkon im EG mit Gartenabgang, Terrasse

Garage: Doppelgarage mit Direktzugang ins Haus

Grundstück: 1.198 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 685.000, - €

### **Ausstattung:**

- Mauerwerk: UG: Massivbau, EG: Holzständerkonstruktion Fachwerkhaus, selbsttragend, Betonsteinplatten + Dämmung
- Zwischendecken: massiv
- Dach: Satteldach
- Fenster: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Wärmepumpe im Jahr 2023 neu, 14,5 kW, Warmwasserbereitung über 3,5 kW Warmwasserwärmepumpe, 300 Liter Brauchwasserspeicher, Grundofen Kamin 3,8 kW
- Innentüren: Holz massiv
- Bodenbeläge: Fliesen
- Geschosstreppe: Holz massiv
- Besonderheiten:
  - offene Bauweise
  - gehobene Ausstattung
  - 22 kW Wallbox in der Doppelgarage
  - 14,4 kW PV-Anlage, jährl. Ertrag: 12.500 15.000 KWh
  - Regenwasserzisterne 11.000 Liter mit Druckerhöhung und Wasserentnahme jeweils am Giebel
  - zentrale Staubsaueranlage
  - Rasenmäher Roboter im Garten
  - elektrische Jalousien, diese lassen sich einzeln und zentral steuern
  - Wohnraumlüftungsanlage.

### **Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

83 m<sup>2</sup> Wohn-Ess-Kochbereich, Vorratsraum, Windfang, 23 m<sup>2</sup> Schlafzimmer, 17 m<sup>2</sup> Bad, große Balkonterrasse, Balkon, Doppelgarage.

#### **Untergeschoss:**

2-Zimmer-Einliegerwohnung: 2-Zimmer, Küche, Bad/WC, separater Zugang, Technikraum, Kellerraum/Waschküche, Wellnessraum mit Sauna.

### **Grundstück:**

1.198 m<sup>2</sup>. Wie das Haus, befindet sich auch das Grundstück in topp gepflegtem Zustand. Aufwendige Gartenanlage: sehr großzügiger Zugang mit teilweise Naturstein befestigt. Großzügige Garageneinfahrt, Terrasse, aufwendige

Gartenanlage mit gezielter Bepflanzung und Wegen.

**Inventar:**

Anbauküche mit den eingebauten E-Geräten, Sauna (Bio, Dampf, Finisch), Wallbox.  
Markise.

**Garage:**

Große Doppelgarage 40 m<sup>2</sup> mit darüberliegendem Lagerpodest, Direktzugang ins Haus

**Sonstige Angaben:**

Die Immobilie wird vom Eigentümer selbst bewohnt und ist ab 1. Quartal 2027 zu beziehen Termin nach Vereinbarung.  
Die Luft-Wärme-Pumpe selbst wurde im Jahre 2023 erneuert.  
Ein davor liegendes Grundstück mit 675 m<sup>2</sup> kann bei Bedarf dazu gekauft werden.

**Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf: 44,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieträger: Strom  
Baujahr Wohngebäude: 2005  
Baujahr Wärmeerzeuger: 2023  
Energieeffizienzklasse: A

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

**Verkaufspreis: 685.000,00 €**

**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**





