

## Architektonisches Traumhaus in exklusiver Hanglage - Wohnen mit Charakter und Naturkulisse



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

<b>Kaufpreis:</b>	<b>895.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 240,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 75,70 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1136,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	134,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	E
-------------------------	---

<b>Befeuerungsart:</b>	Städtische Stromversorgung	Städtische Wasserversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Carport	Garage
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon Terrasse	Garten
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	Erstbezug	gehoben
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	H Haustiere erlaubt	
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Holzfenster	
<b>Böden:</b>	Dielen	Fliesen
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei nach Vereinbarung	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Thurmansbang liegt im südlichen Bayerischen Wald, im Dreiburgenland, und ist geprägt von Wäldern, Höhenzügen, Wanderwegen und gewachsenen Ortschaften. Die Umgebung bietet eine Lebensqualität, die besonders von Ruhe, Naturnähe und regionalem Charakter getragen wird.

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: Sie wohnen geschützt, mit viel Grün und Ausblick, erreichen aber den Ortskern und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Entfernung. Für Menschen, die die Natur lieben, ist die Region ideal.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Thurmansbang liegt etwa 30 km nördlich von Passau und rund 15 km von der Autobahn A3, Anschlussstelle Garham, entfernt. Deggendorf, Grafenau, Tittling, Eging am See und Vilshofen sind mit dem Pkw gut erreichbar. Die regionale Lage ist damit für Pendler, Selbstständige und Ruhesuchende gleichermaßen interessant.

Im Ort und in der näheren Umgebung sind wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens vorhanden. Dazu zählt ein Kindergarten, Schule, Ärzte, Apotheke, etc. sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weitere Versorgungsangebote, weiterführende Schulen und größere Einkaufsmöglichkeiten finden sich insbesondere in Tittling, Eging am See, Schönberg, Passau und Deggendorf

### Beschreibung:

Ein echtes Traumhaus wartet auf neue Eigentümer: In der Gemeinde Thurmansbang, etwa 30 km nördlich von Passau, befindet sich dieses außergewöhnliche Architektenhaus in begehrter Hanglage. Schon der erste Eindruck zeigt: Hier wurde nicht alltäglich gebaut, sondern mit Anspruch an Gestaltung, Atmosphäre und Lebensqualität geplant.

Der Baustil der Immobilie ist absolut ansprechend und begeistert durch klare Linien, große Glasflächen, großzügige Terrassenbereiche und die starke Verbindung zwischen Innen und Außen. Die Architektur nutzt die Höhenlage konsequent aus: Licht, Blick und Natur werden zum festen Bestandteil des Wohnens.

Das Haupthaus bietet nach vorliegenden Angaben ca. 193,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich präsentiert sich hell, großzügig und repräsentativ. Dunkle Holzböden, moderne Einbauten und die raumhohe Verglasung schaffen eine hochwertige, warme Wohnatmosphäre. Gleichzeitig bleibt das Haus bodenständig und naturverbunden - passend zur Lage im Bayerischen Wald.

Ein besonderes Highlight ist der Ausblick von den überdachten Balkon- und Terrassenflächen, hier öffnet sich der Blick in die grüne Umgebung. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und das Gefühl, mitten in der Natur zu wohnen, ohne auf die gewachsene Infrastruktur des Ortes verzichten zu müssen.

Das Tageslichtbad unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses. Die freistehende Wanne, die warmen Lehmwände und natürliche Materialoberflächen verleihen dem Raum eine sehr eigene, fast private Spa-Atmosphäre. Ergänzt wird das Wohnkonzept durch einen ca. 2.200-Liter-Jacuzzi / Whirlpool auf der Terrasse - ein außergewöhnlicher Rückzugsort für entspannte Stunden.

Zusätzlich steht ein Appartement mit ca. 45,84 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Durch den Garagenzugang eignet es sich hervorragend für Gäste, erwachsene Kinder, Homeoffice, Hobby oder eine separate Nutzung nach individuellem Bedarf. Die ebenerdige Zufahrt und der vorhandene Carport runden die praktische Seite dieser besonderen Immobilie ab.

### Ausstattung:

Architektonisch anspruchsvolle Bauweise in exklusiver Hanglage

## Exposé - Objekt-Nr.: H10437

Großzügiges Haupthaus mit ca. 193,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Zusätzliches Appartement mit ca. 45,84 m<sup>2</sup> und Garagenzugang  
Offener, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich  
Überdachte Balkon- und Terrassenflächen  
Wellnessbereich im Außenbereich mit ca. 2.200-Liter-Jacuzzi / Whirlpool  
Tageslichtbad mit freistehender Wanne und charaktervollen Lehmwänden  
Ebenerdige Zufahrt, Carport vorhanden, komfortable Stellplatzsituation  
Grundstück mit ca. 1.136 m<sup>2</sup> und kleinem eigenem Waldanteil  
Naturnahe Außenanlagen mit Felsen, Bepflanzung und hoher Privatsphäre  
Wandflächenheizung zzgl. Fußbodenheizung im Gästebad

### **Haupthaus:**

#### **Erdgeschoss/Keller:**

Büro 36,95 m<sup>2</sup>, eigener Zugang, Wendeltreppe nach oben.

#### **Obergeschoss:**

Koch-Essbereich 38,80 m<sup>2</sup>, Galerie 7,94 m<sup>2</sup>, abgesegneter Wohnbereich 28,93 m<sup>2</sup>, Flur 10,27 m<sup>2</sup>, Kinderzimmer 12,16 m<sup>2</sup>, Windfang 6,68 m<sup>2</sup>, Gäste-Duschbad 3,60 m<sup>2</sup>, Überdachte Terrasse 24,96 m<sup>2</sup> : 2 = 12,48 m<sup>2</sup>.

#### **Dachgeschoss:**

Schlafzimmer 18,83 m<sup>2</sup>, Ankleide 4,87 m<sup>2</sup>, Lehmbad mit Freistehender Wanne 12,30 m<sup>2</sup>.

Die gesamte Wohnfläche des Haupthauses beträgt ca. 193,81 m<sup>2</sup>

### **Appartement:**

Wohn-Koch-Schlafbereich, mögliches Duschbad, Terrasse, Zugang zur Garage.

Die gesamte Wohnfläche für das Appartement beträgt ca. 45,84 m<sup>2</sup>

### **Grundstück:**

Haupthaus, Appartement, Poolturm, Liegewiese, Garage, Zufahrt, Zugang von der Straße aus, Carport für 2 Fahrzeuge, eigener Wald

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 1.136 m<sup>2</sup>.

### **Sonstige Angaben:**

Das Haus kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Diverse Einrichtungsgegenstände können übernommen werden.

### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis  
Endenergieverbrauch: 134,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieträger: Flüssiggas / Holzpellets / Holz  
Baujahr Wohngebäude: 2007, Baujahr Wärmezeuger: 2007  
Energieeffizienzklasse: E

**Maklercourtage:** 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

**Kaufpreis: 895.000,00 €**

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m<sup>2</sup> sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.

---

## **Ansprechpartner**

---



**Michael Resch**

Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil: 0171 / 450 60 12  
eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

**Weitere Bilder**







## Grundrisse

