
Passau-Süd Fürstenzell: Einfamilienhaus mit separatem Gästehaus, 1.900 m² Grund und Schwimmteich



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

Kaufpreis:	1.440.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 305,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 90,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1900,00 m ²
Zimmer:	7
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	146,20 kWh/(m ² *a)
-----------	--------------------------------

Energieeffizienzklasse:	E	
Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
Balkon/Terrasse:	Dachterrasse Terrasse	Garten
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Haustiere erlaubt	Wasch- Trockenraum
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Stein
Derzeitige Nutzung:	frei nach Vereinbarung	

Beschreibung

Lage:

Marktgemeine Fürstenzell etwa 15 km südlich von Passau. Die Immobilie liegt in einer sehr ruhigen Siedlung, am Ende einer Sackgasse und dort in Höhenlage mit schönem Blick ins Umland. Der Ort verfügt über eine vollständige Infrastruktur: Es gibt mehrere Einkaufsmärkte sowie Geschäfte jeglicher Art. Darüber hinaus, Schule, Kindergarten und auch ein Gymnasium, sowie ein Freibad. Alle Einrichtungen lassen sich zu Fuß oder mit dem Fahrrad leicht erreichen. Es gibt eine gute Busverbindung nach Passau, sowie auch nach Süden z.B. nach Bad Griesbach. In 3 Autominuten erreichen Sie die Auffahrt zur A3.

Beschreibung:

Brauchen Sie Platz? Hier bietet sich die Möglichkeit ein Wohnensemble zu erwerben, auf welchem Sie ruhig und von der Dachterrasse des Wohnhauses aus mit fantastischem Fernblick und doch zentral mit bester Infrastruktur leben können. Auf eigenem Grund, aber mit gutem Abstand zum Wohnhaus, befindet sich ein 2013 errichtetes Gästehaus mit großem Schwimmteich.

Das Anwesen liegt am Ende einer Sackgasse es gibt keinen Verkehr.

Das Wohnhaus:

Im EG offenes Wohnen/Essen/Kochen mit Wintergarten, Hauswirtschaftsraum, Arbeitszimmer, Abstellraum und ebenerdigen Ausgang auf die Terrasse und den Garten. Besonders der offene Wohn-/Ess-/Kochbereich ist das Herz des Hauses. Hier spielt sich das Leben ab. Durch viele Ausgangsmöglichkeiten ins Freie verschwimmen in der warmen Jahreszeit die Grenzen zwischen Drinnen und Draußen. In der Übergangszeit erlaubt Ihnen der Wintergarten, drinnen sitzend, an der Natur teil zu haben. Nicht nur im Wohnzimmer gibt es die Möglichkeit einen Festbrennstoffofen anzuschließen, auch im Wintergarten hat man Gelegenheit dazu. Das kleine Arbeitszimmer ist ideal für Homeoffice. Der Hauswirtschaftsraum ist der ideale Platz für Waschmaschine und Trockner auch von hier gibt es einen Ausgang ins Freie. Die große Doppelgarage verfügt über einen Direktzugang ins Haus. In Kombination mit dem funkferngesteuertem Garagentor gelangen Sie so bei Wind und Wetter trockenen Fußes ins Gebäude. Im Satteldach der Garage gibt es dadurch, da ein Zwischenboden eingezogen wurde, Stauraum für Sportausrüstung, Winterreifen usw. Die Küche ist mit einer sehr ansprechenden Inseleinbauküche ausgestattet, diese wird mit verkauft und ist im Kaufpreis enthalten. Die Küche wurde im Jahr 2023 renoviert, dabei wurden die Fronten getauscht und alle Geräte erneuert.

Auf der Schlafebene im OG ist ein echtes Highlight der Elternschlafbereich: dieser besteht aus einem Schlafzimmer mit Ausgang zur großzügigen Dachterrasse, einer Ankleide, sowie dem Hauptbad, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtischanlage. Die zwei Kinderzimmer verfügen über ein eigenes Kinderbad ausgestattet mit Dusche/WC und Waschbecken. Die großzügigen Fenster sind mit elektrischen Rollos ausgestattet. Als Bodenbeläge wurden fast ausnahmslos Fliesen verbaut, im Wintergarten Steinbelag. Nahezu ums ganze Haus umlaufend gibt es eine Bankirai-Terrasse. Für angenehmes Wohnklima sorgt die im Haus verbaute Lüftungsanlage. Die Gas-Zentralheizung besitzt ihrerseits einen Pufferspeicher. Im ganzen Haus Fußbodenheizung.

Das Gästehaus:

Das Gästehaus befindet sich auf eigenem Grund, aber doch mit ausreichend Abstand zum Wohnhaus. Dieses Gebäude eignet sich perfekt und ideal nicht nur zum Unterbringen Ihrer Gäste diese werden sich hier wie im Urlaub fühlen sondern auch Familienmitglieder können hier gut leben.

Das Haus ist neuwertig und wurde im Jahre 2013 erbaut. Es ist dies ein Gebäude für zwei Personen, welche großzügig leben möchten. Der Pflegezustand ist hervorragend. Die offene großzügige Raumaufteilung mit der offen im Wohnraum nach oben führender Treppe und der Galerie in Verbindung mit der fast 90 m² großen Terrasse und dem schönen Schwimmteich machen diese Immobilie zum Wohnidyll. Hier im Hauptwohnbereich gibt es nach oben hin keine Zwischendecke der gesamte Wohnbereich ist bis zum Dach hin offen. Das verleiht dem Gebäude zusätzlich einen sehr großzügigen Charakter.

Oben auf der Galerie befindet sich neben dem eigentlichen Schlafzimmer, ein 28 m² großer, zur Galerie hin offener Bereich, welcher vielseitig genutzt werden kann: für einen Billardtisch, als Leseraum oder als Fernsehbereich.

Der gesamte Hauptwohnbereich ist offen und teilt sich in Wohnbereich, Essbereich und Küche. Auch hier ist eine hochwertige Einbauküche vorhanden, welche im Kaufpreis enthalten ist, im Haus verbleibt und mitverkauft wird. Ein verglaster Kamin, der geschickt zwischen dem Hauptwohnbereich und dem Esszimmer platziert wurde, bietet von beiden Seiten Blick auf das lodernde Kaminfeuer.

Ausstattung:

Wohnhaus:

- Mauerwerk: Massiv
- Zwischendecken: Massiv
- Dach: Zeltdach, Sichtdachstuhl mit Aufdach-Isolierung
- Fenster: Kunststoff mit elektrischen Rollos
- Heizung: Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung Fußbodenheizung
- Innentüren: Hochwertige Türelemente
- Geschosstreppe: Massiv, mit Fliesenbelag
- Bodenbeläge: Fliesen Stein
- Sonderausstattung:
 - a) Insel-Einbauküche 2023 renoviert (Fronten und Geräte neu),
 - b) Lüftungsanlage
 - c) Terrassenüberdachung mit Beschattung, großzügige Terrasse, fast umlaufend ums Haus, schmalere Terrasse aus Bankirai
 - d) teilweise Sichtdachstuhl mit Aufdach-Isolierung
 - e) Lüftungsanlage

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Wohn-Ess-Kochbereich, Diele, Gäste-WC, Arbeitszimmer, Abstellraum, Garderobe, Windfang, Durchgang zur Garage, Terrasse

Obergeschoss:

Elternschlafbereich: Schlafzimmer-Ankleide-Hauptbad-Dachterrasse, zwei Kinderzimmer, Kinderbad, Flur.

Inventar: Einbauküche mit den eingebauten E-Geräten.

Garage: Doppelgarage mit Direktzugang ins Haus.

Gästehaus:

- Mauerwerk: Massiv
- Dach: Satteldach
- Fenster: Aluminium, 3fach-Verglasung mit Aluminium-Klapp-Läden
- Heizung: Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Fußbodenheizung
- Zusatzheizquelle: Kaminofen
- Geschosstreppe: offene Holztreppe mit Holzwangen und offenen Trittstufen, Geländer aus Stahl mit Holzhandlauf
- Innentüren: hochwertige Türelemente
- Bodenbeläge: Fliesen

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Wohn-Ess-Kochbereich, Terrasse, Dusche, WC, Waschbecken, Technikraum, Diele.

Obergeschoss:

Galerie, Schlafräum.

Sonstiges: Die Immobilie ist bezugsfrei.

Inventar: Einbauküche mit eingebauten E-Geräten.

Garage:

Großgarage für zwei PKW hintereinander + genügend Staufläche oder Wohnmobil oder Boot.

Schwimmteich:

Schwimmteich mit ca. 85.000 Liter Wasser Fassungsvermögen. Der Schwimmteich ist so angelegt, dass sich das Wasser fast ausnahmslos selbst regeneriert. Die Umfassung ist in Stein gefertigt. Die ganze Anlage ist wie das Grundstück an sich sehr pflegeleicht.

Sonstige Angaben:

Das Haus wird vom Eigentümer bewohnt und ist nach Terminvereinbarung

Energiekennwerte Wohnhaus:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 146,2 kWh/(m²a)
Energieträger: Erdgas
Baujahr Wohngebäude: 2007
Baujahr Wärmeerzeuger: 2014
Energieeffizienzklasse: E

Energiekennwerte Gästehaus:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 140,1 kWh/(m²a)
Energieträger: Erdgas
Baujahr Wohngebäude: 2013
Baujahr Wärmeerzeuger: 2013
Energieeffizienzklasse: E

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

Verkaufspreis: 1.440.000,00 €

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



