

Familientraum in ruhiger Lage von Thyrnau EFH mit ebenerdigem Grundstück und überdachter Terrasse



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	31.12.2026

Kaufpreis:	595.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 139,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 40,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 650,00 m ²
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	125,30 kWh/(m ² *a)
-----------	--------------------------------

Energieeffizienzklasse:	D
-------------------------	---

Befeuerungsart:	Pellet Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	offen
Stellplatz:	Carport	Garage
Sanitär:	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
Balkon/Terrasse:	Garten	Terrasse
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Vinyl
Derzeitige Nutzung:	frei werdend	

Beschreibung

Lage:

Thyrnau liegt in der Region Donau-Wald, auf den südlichen Ausläufern des Bayerischen Waldes sowie nördlich oberhalb des tief eingeschnittenen Donautals. Die Gemeinde befindet sich ca. 10 km nordöstlich der Dreiflüssestadt Passau und etwa 8 km südwestlich von Hauzenberg.

Das Wohnhaus wird über eine Anwohnerstraße erschlossen, die in einer Sackgasse endet. Ruhiges Wohnen in direkter Nähe zur Gemeinde ist hier gewährleistet.

Verkehrsanbindung / Versorgungseinrichtungen

Über gut ausgebaute Verbindungsstraßen erreichen Sie die Universitätsstadt Passau in wenigen Autominuten. Thyrnau bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Bäcker, Metzger, Nahversorger sowie verschiedene Dienstleistungs- und Einzelhandelsgeschäfte.

Vom Haus aus sind die wichtigsten Einrichtungen in ca. 10 bis 15 Gehminuten erreichbar. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radwege, einen Golfplatz, einen Tennisplatz sowie ein attraktives Wanderwegenetz.

Beschreibung:

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2010 im Town-&-Country-Stil erbaut und fertiggestellt. Besonders hervorzuheben ist das ebenerdige Grundstück, das eine angenehme und praktische Nutzung ermöglicht.

Der kleine Eingangsbereich mit Zugang zum Gäste-WC führt am Technikraum vorbei in das geräumige Treppenhaus. Von hier aus gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn-, Koch- und Essbereich. Die einzelnen Bereiche sind nur teilweise voneinander getrennt. Der Kamin dient dabei als ansprechender Raumteiler; ein Schwedenofen ist bereits vorhanden und bleibt im Haus.

Im Wohnzimmer steht ausreichend Platz zur Verfügung, um sich eine gemütliche Wohlfühloase einzurichten. Der direkte Zugang zur überdachten Terrasse rundet das Gesamtbild ab. Auch der Essbereich bietet viel Stellfläche für einen großen Esstisch. Direkt angrenzend befindet sich die offen gestaltete Küche mit Einbauküche und Kochinsel. Die hochwertigen Elektrogeräte unterstützen Sie bei Ihren täglichen Kochkreationen. Als praktisches Extra steht Ihnen hier zudem eine Speisekammer zur Verfügung.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafräume. Zwei davon verfügen über eine Art begehbaren Kleiderschrank. Die angenehme Größe der Räume lässt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen. Das Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken ist ideal auf den Familienalltag abgestimmt.

Ergänzend zur Garage ließ der Eigentümer ein Carport sowie eine Holzhütte errichten. Dadurch stehen Ihnen zusätzliche Stellflächen sowie praktische Lager- und Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Zu guter Letzt ist eine Wallbox vorhanden, die ebenfalls im Haus verbleibt.

Ausstattung:

- Bauweise: Ytong
- Einbauküche mit BORA-Kochfeld
- Schwedenofen, im Kaufpreis enthalten
- 4,8 m³ große Zisterne
- Vinyl- und Fliesenböden
- Garage, Carport und Wallbox
- Holzhütte
- Terrasse mit Überdachung
- Ebenerdiges Grundstück
- Fußbodenheizung
- PV-Anlage mit 15,5 kW inkl. 8 kWh Speicher

Erdgeschoss:

Offener Wohn-, Koch- und Essbereich, Flur/Diele, Treppenhaus, Speisekammer, Gäste-WC, Technikraum.

Obergeschoss:

Drei Schlafzimmer, Tageslichtbad, Diele.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 139 m².

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 650 m².

Sonstige Angaben:

Das Wohnhaus kann voraussichtlich bis Ende des Jahres bezogen werden.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind die Garage, das Carport sowie die Einbauküche.

Ebenfalls mitverkauft wird die PV-Anlage mit 15,5 kW inklusive 8 kWh Speicher.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis

Endenergieverbrauch: 125,3 kWh/(m²a)

Energieträger: Pellet

Baujahr Wohngebäude: 2010, Baujahr Wärmeerzeuger: 2010

Energieeffizienzklasse: D

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

Kaufpreis: 595.000,00 €

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m² 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





