

Großzügiges Wohnhaus mit 900 m² Grundstück und zwei Garagen in Obernzell



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

Kaufpreis:	310.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 147,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 50,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 900,00 m ²
Zimmer:	6
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	84,50 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	C
-------------------------	---

Befeuerungsart:	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon Terrasse	Garten
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Wasch- Trockenraum	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen Parkett	Kunststoff Teppich
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage der Marktgemeinde Obernzell im Landkreis Passau.

Obernzell liegt reizvoll im Donautal und verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit der landschaftlichen Attraktivität des südlichen Bayerischen Waldes. Die Umgebung ist geprägt von Natur, weiten Blicken und einem hohen Freizeitwert.

Die Donauregion sowie die umliegenden Wald- und Hügellandschaften bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren und weitere Freizeitaktivitäten. Damit eignet sich der Standort besonders für Menschen, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute regionale Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie weitere Einrichtungen befinden sich in Obernzell und den umliegenden Gemeinden. Die Stadt Passau ist als wirtschaftliches, kulturelles und infrastrukturelles Zentrum der Region ebenfalls gut erreichbar.

Dadurch entsteht eine ausgewogene Verbindung aus Ruhe, Naturverbundenheit und praktischer Anbindung an das urbane Umfeld.

Beschreibung:

Dieses Wohnhaus aus dem Jahr 1972 präsentiert sich auf einem ca. 900 m² großen Grundstück und bietet mit rund 147 m² Wohnfläche ein überzeugendes Platzangebot für Familien, Paare und alle, die Wert auf eine klare Raumstruktur sowie zusätzliche Rückzugs- und Nutzbereiche legen.

Die Immobilie zeichnet sich insbesondere durch ihre klassische Aufteilung, die zahlreichen Zimmer und die Möglichkeit aus, Wohnen, Arbeiten und Familienleben komfortabel unter einem Dach zu vereinen.

Bereits beim Betreten des Hauses führt der Windfang in die zentrale Diele des Erdgeschosses. Von hier aus erschließen sich die wesentlichen Wohnbereiche dieser Ebene.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet einen angenehmen Rahmen für entspannte Stunden und gemeinsames Familienleben. Das separat angeordnete Esszimmer schafft einen eigenen Bereich für Mahlzeiten und gesellige Abende.

Die Küche ist funktional in den Grundriss eingebunden und wird durch eine unmittelbar angrenzende Speisekammer ergänzt. Diese bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für kurze Wege im Alltag.

Ein Schlafzimmer befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Dadurch lässt sich ein wesentlicher Teil des täglichen Wohnens bereits auf einer Ebene organisieren. Das Badezimmer sowie ein separates WC komplettieren das Raumkonzept.

Das Untergeschoss erweitert das Platzangebot des Hauses deutlich. Hier stehen zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzlicher Aufenthaltsraum zur Verfügung. Diese Bereiche können beispielsweise als Kinder-, Gäste-, Arbeits-, Hobby- oder Rückzugsräume genutzt werden.

Eine separate Dusche, ein zusätzliches WC, ein Waschraum sowie der Heizraum ergänzen diese Etage und unterstreichen die funktionale Aufteilung des Hauses.

Das rund 900 m² große Grundstück bietet ausreichend Freiraum für individuelle Gestaltungsideen und bildet eine attraktive Ergänzung zum Wohnhaus. Zwei Garagen sorgen für komfortable Stellmöglichkeiten und zusätzlichen praktischen Nutzen.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Verbindung aus großzügigem Platzangebot, klassischer

Wohnstruktur und vielseitigem Entwicklungspotenzial.

Ausstattung:

Die Immobilie überzeugt durch eine zweckmäßige Grundstruktur und zahlreiche Flächen, die flexibel an unterschiedliche Wohnbedürfnisse angepasst werden können.

Zu den wesentlichen Merkmalen zählen:

- Baujahr 1972
- ca. 147 m² Wohnfläche
- ca. 900 m² Grundstücksfläche
- Windfang und zentrale Diele
- 2 separate Wohnzimmer
- eigenständiger Essbereich
- Küche mit angrenzender Speisekammer
- Schlafzimmer im Erdgeschoss
- Badezimmer im Erdgeschoss
- separates WC im Erdgeschoss
- zwei weitere Zimmer im Untergeschoss
- separate Dusche im Untergeschoss
- zusätzliches WC im Untergeschoss
- Waschraum
- Heizraum
- umfangreiche Abstell- und Nebenflächen
- zwei Garagen

Die Aufteilung ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohn-, Schlaf- und Funktionsbereichen und bietet zugleich genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

Sonstige Angaben:

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
Endenergiebedarf: 84,5 kWh/(m²a)
Energieträger: Öl
Baujahr Wohngebäude: 1972, Baujahr Wärmeerzeuger: 1991
Energieeffizienzklasse: C

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

Verkaufspreis: 310.000,00 €

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



Patrick Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0160 / 183 18 48
eMail: patrick.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder







Grundrisse

