

EXPOSÉ

Ankommen und durchatmen! Idyllisches Einfamilienhaus mit tollem Grundstück für Naturliebhaber in Neureichenau



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 94089 Neureichenau
Baujahr: 1968
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 106 m²
Nutzfläche (ca.): 178 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.119 m²
Kaufpreis pro m²: 2.160,38 €
Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 229.000,-**

- > Einfamilienhaus
- > Neureichenau
- > 3 Zimmer

- > 106 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-RBS-16-EFH



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94089 Neureichenau
Baujahr	1968
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	106 m ²
Nutzfläche (ca.)	178 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.119 m ²
Kaufpreis	229.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.160,38 €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1968
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Ost
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Neureichenau bietet die perfekte Kombination aus Gemütlichkeit, Funktionalität und naturnahem Wohnen. Eingebettet in ein großzügiges, uneinsehbares Grundstück, ist diese Immobilie ein idealer Rückzugsort für alle, die Privatsphäre und Natur zu schätzen wissen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flur im Erdgeschoss, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und den wohnlichen Charakter des Hauses unterstreicht. Das Badezimmer auf dieser Ebene ist mit einer Dusche sowie einem Fenster ausgestattet, welches für angenehme Lichtverhältnisse und Belüftung sorgt.

Die Küche ist geschickt integriert und bereits mit Einbaugeräten ausgestattet, sodass Sie direkt loslegen können. Angrenzend öffnet sich der helle und großzügige Wohn- und Essbereich, der durch eine große Fensterfront beeindruckt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit traumhaftem Panoramablick sowie in den weitläufigen Garten - ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen.

Ein besonderes Highlight ist der hochwertige Holzofen im Wohnbereich, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch eine behagliche Atmosphäre schafft. Ergänzt wird die Beheizung durch eine zentrale Ölheizung aus dem Jahr 2015.

Im Obergeschoss befinden sich zwei separate Schlafzimmer, die beide Zugang zu einem Balkon bieten. Von hier aus genießen Sie einen wunderschönen Fernblick bis zum Dreisessel. Zusätzlich steht auf dieser Etage ein kleiner Abstellraum zur Verfügung, der sich auch hervorragend als Ankleide nutzen lässt.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit reichlich Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Parkmöglichkeiten sind direkt vor dem Haus sowie auf dem eigenen Grundstück vorhanden.

Dieses liebevoll gestaltete Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, gemütliche Ausstattung und die traumhafte Lage im Grünen. Ideal für Paare, kleine Familien oder Naturliebhaber, die ein ruhiges Zuhause mit viel Privatsphäre suchen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Energieausweis ist bereits in Bearbeitung und wird nachgereicht!

Ausstattung:

- Ab sofort verfügbar
- Idyllische, ruhige Lage - ideal für Naturliebhaber
- Großzügiges, uneinsehbares Grundstück
- Insgesamt 3 Zimmer auf zwei Etagen
- Einladender Flur im Erdgeschoss mit Platz für Garderobe
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Küche mit Einbaugeräten
- Heller, offener Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront und Holzofen als Herzstück des Hauses
- Direkter Zugang zu Terrasse und Garten
- Zentrale Ölheizung aus dem Jahre 2015
- Zwei separate Schlafzimmer im Obergeschoss mit Zugang zum Balkon
- Schönem Blick ins Grüne
- Kleiner Abstellraum im Obergeschoss, optional als Ankleide nutzbar
- Vollständig unterkellert - viel Stauraum
- Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus und auf dem Grundstück

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neureichenau
- > 3 Zimmer

- > 106 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-RBS-16-EFH



Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in idyllischer und ruhiger Lage in Neureichenau - einem charmanten Luftkurort im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Bayerischen Waldes, bietet die Umgebung ein hohes Maß an Lebensqualität, Naturverbundenheit und Erholung.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Kreisstadt Freyung, die in etwa 20 Fahrminuten bequem erreichbar ist. Dort finden sich weiterführende Schulen wie ein Gymnasium sowie eine Realschule, ebenso wie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und ein breites kulturelles Angebot. Die gute Erreichbarkeit macht den Standort auch für Familien äußerst attraktiv.

Für Naturliebhaber und Aktivurlauber bietet die Region ein wahres Paradies: Der nahegelegene Dreisessel, eines der bekanntesten Ausflugsziele der Region, ist in nur etwa 20 Minuten erreichbar und lädt zu ausgedehnten Wanderungen mit beeindruckenden Ausblicken bis in die Alpen ein. Zahlreiche weitere Wander- und Radwege durchziehen die Umgebung und bieten zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Neureichenau selbst überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage und eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie sowie einem regen Vereinsleben. Die Nähe zur tschechischen Grenze verleiht der Region zudem einen besonderen Charme und eröffnet zusätzliche Ausflugsmöglichkeiten.

Insgesamt verbindet diese Lage auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit guter Anbindung und hoher Lebensqualität - perfekt für alle, die Ruhe suchen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen.

Sonstiges:

** Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Aus Diskretionsgründen werden hier keine weiteren Angaben zum Objekt und zur Lage gemacht. Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gerne auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lag uns noch kein Energieausweis vor. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet, dem Käufer oder Mietinteressenten diesen bei der Besichtigung vorzulegen und bei Abschluss des Vertrages zu übergeben.

Es ist immer gut, den Marktwert Ihrer Immobilie zu kennen. Haben Sie vom Immobilienboom profitiert?

Was ist Ihre Immobilie wert? In nur 3 Minuten zum Ergebnis mit unserer Wertermittlung.

Ermitteln Sie den aktuellen Kaufpreis Ihrer Immobilie einfach, schnell und unverbindlich auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter: www.hatz-team.de

Objektbilder:



Außenansicht Haus



Wohn-Esszimmer

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neureichenau
- > 3 Zimmer

> 106 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-RBS-16-EFH



Wohn-Esszimmer



Kinderzimmer



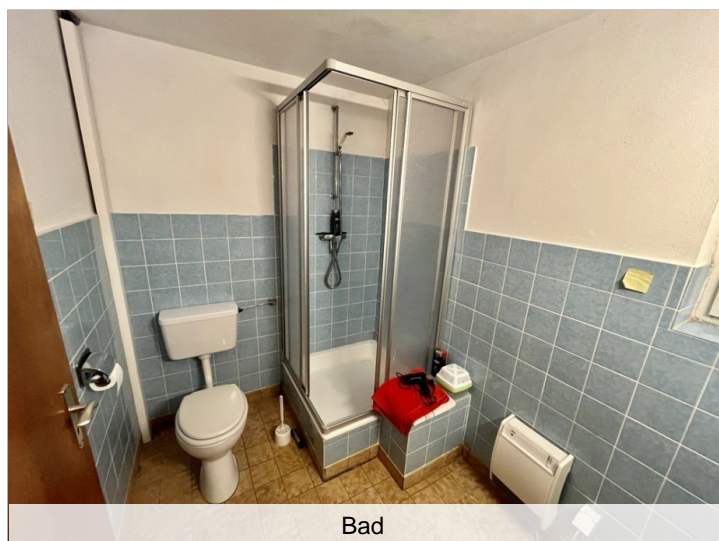
Wohn-Esszimmer



Flur OG



Schlafzimmer



Bad

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neureichenau
- > 3 Zimmer

- > 106 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-RBS-16-EFH



Terrasse



Zufahrt zum Haus



Ausblick von Terrasse



Grundstück



Ausblick von Balkon



www.hatz-team.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neureichenau
- > 3 Zimmer

- > 106 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-RBS-16-EFH



HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

**Ihr Immobilienmakler
in Passau & München**

**Professionelle Immobilien-
bewertung & Marktanalyse**
Fundierte Wertermittlung als Grundlage
für den optimalen Verkaufspreis.

Bestmögliche Verkaufspreise
durch starke Verhandlungsführung.

Full-Service rund um Immobilien
Bewertung · Verkauf · Vermietung · Verwaltung

Persönliche, individuelle Beratung
Beratung · Verkauf · Vermietung

Langjährige Erfahrung in Passau & München
Seriöse, diskrete Abwicklung

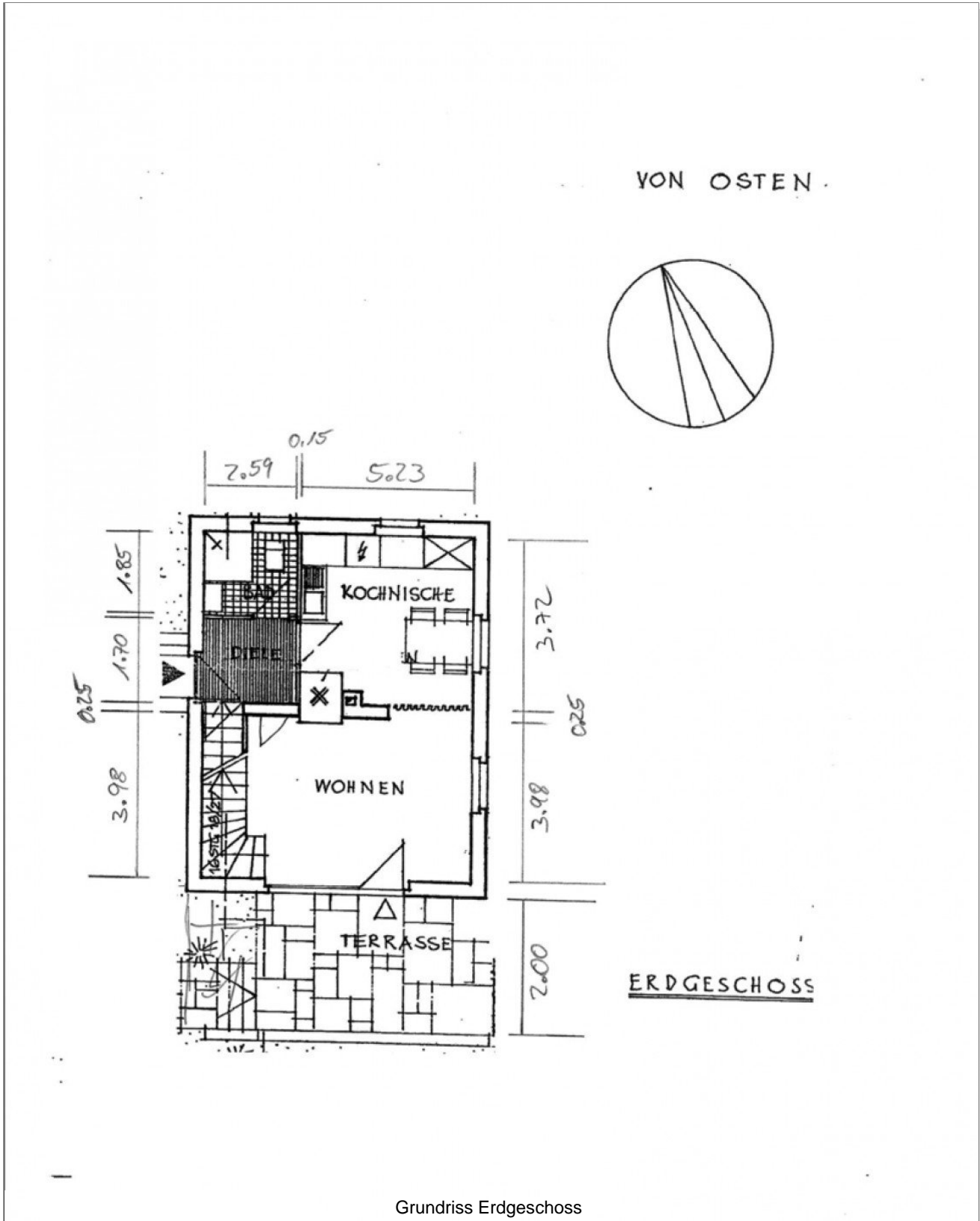
Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | www.hatz-team.de
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 1 · 80738 München
www.hatz-team.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neureichenau
- > 3 Zimmer

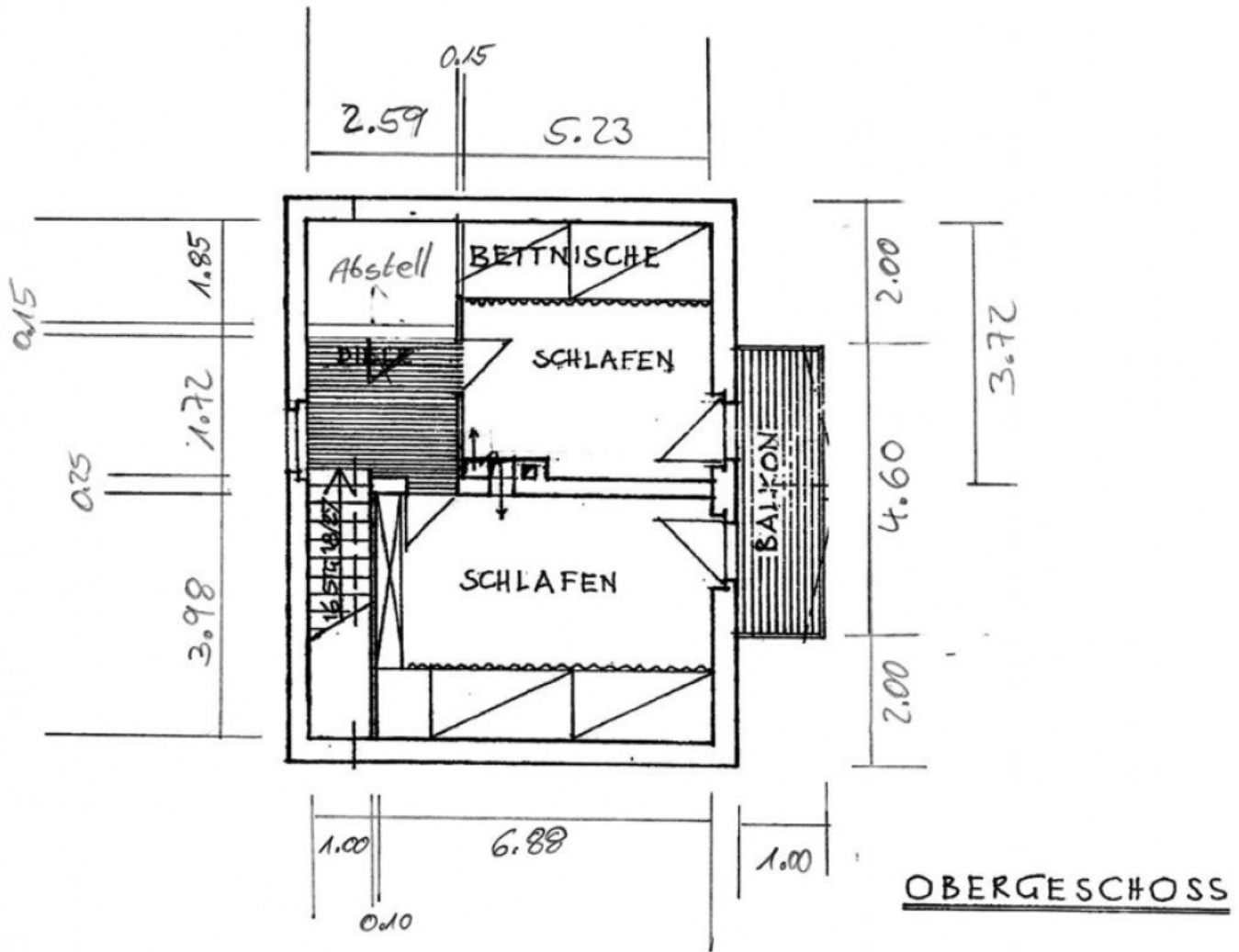
- > 106 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-RBS-16-EFH



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neureichenau
- > 3 Zimmer

- > 106 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-RBS-16-EFH



Grundriss Obergeschoss

