EXPOSÉ

Charmantes Landhaus mit Raum für Familie, Hobby und Naturgenuss!

ECKDATEN

Objektart: Landhaus

Adresse: 94166 Stubenberg

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 240 m²

Nutzfläche (ca.): 400 m²

Grundstücksfläche (ca.): 8.633 m²

Kaufpreis pro m²: 2.704,17 €

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

Kaufpreis € 649.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Landhaus
> Stubenberg
> 6 Zimmer
> 240 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ULS-2-LH

Objekteckdaten:

Objektart	Landhaus
Adresse	94166 Stubenberg
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	240 m²
Nutzfläche (ca.)	400 m²
Grundstücksfläche (ca.)	8.633 m²
Kaufpreis	649.000,- €
Kaufpreis pro m²	2.704,17 €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	4
Freiplatz	Anzahl 4
Wesentlicher Energieträger	Gas
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Stein, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem Traumhaus!
Dieses charmante Landhaus bei Simbach am Inn vereint ländliche Idylle mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 240 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von rund 8.600 m² erwarten Sie sechs helle Zimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Kinder- und Arbeitszimmer sowie einer gemütlichen Leseecke. Im Erdgeschoss laden ein großzügiger Essbereich mit Kachelofenanschluss sowie eine nostalgische Küche von Baujahr 1900 und eine moderne, sanierte Küche zum Verweilen ein.

Ein hochwertiges Bad, ein sichtbarer Dachstuhl mit Ausbaupotenzial sowie ein gepflegtes Grundstück mit Pferdestall, eigener Brunnen, Erdkeller und drainierter Fläche runden das Angebot ab.

Die Zufahrt ist großzügig, Parkplätze sind ausreichend vorhanden. In den letzten Jahren wurde das Haus umfassend renoviert - inkl. Leitungen, Decken und Gasanschluss.

Ein einzigartiges Landhaus mit rustikalem Flair, moderner Ausstattung und viel Raum zur Entfaltung - ideal für Naturliebhaber und Tierfreunde.

Lassen Sie sich begeistern!
Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Weitere Bilder und Details finden Sie unter: www.hatz-team.de.
Ein aktueller Energieausweis ist bereits in Bearbeitung und wird nachgereicht!
Hinweis: Die Bilder wurden mit einem Weitwinkelobjektiv aufgenommen.

Ausstattung:

- Ab sofort verfügbar!
- Idyllische Lage
- Großzügiges Grundstück
- Neue Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen
- Kabelkanäle für Computernetzwerk in den meisten Räumen gelegt
- Modernes, hochwertiges Badezimmer, Anschlüsse für ein zweites Badezimmer vorhanden
- Massive Dielenböden und Holzdecken
- Gastherme (Flüssiggas)
- Zweizügiger Kamin für Heizung und Kachelofen
- Anschluss an das kommunale Frischwasser und Abwassersystem
- Eigener Brunnen und Erdkeller vorhanden
- Hochwertiger Sichtdachstuhl mit viel Potenzial zum Ausbau
- Grundstück umfassend abgezogen und gesät, teils drainiert und planiert
- Zufahrt neu gekiest (Riesel und Split)
- Starkstrom (400 Volt) vorhanden
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgungen in wenigen Minuten erreichbar

Lagebeschreibung:

Dieses besondere Landhaus in idyllischer Lage befindet sich im Gemeindegebiet Stubenberg.

Stubenberg liegt im Landkreis Rottal-Inn, Bezirk Niederbayern, in einem kleinen Seitental des Inns etwa 8 km nordöstlich von Simbach bzw. 9 km von Braunau, 21 km südwestlich der Kreisstadt Pfarrkirchen und 25 km südwestlich von Pocking.
Die jetzige am Ort vorbei führende B 12 soll zur A 94 ausgebaut werden, welche Passau (50 km) mit der Landeshauptstadt München (130 km) verbinden wird.
Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich unmittelbar vor Ort in

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Landhaus
> Stubenberg
> 6 Zimmer
> 240 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ULS-2-LH

Stubenberg selbst.
Dies ermöglicht den Bewohnern bequemen und unkomplizierten Zugang zu Lebensmitteln und anderen wichtigen Produkten.

Das benachbarte Simbach am Inn befindet sich nur ca. 10 Minuten entfernt und ist bekannt für die ausgezeichnete Infrastruktur.

So befinden sich hier neben ausreichend Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Grundschulen, eine Realschule und auch ein Gymnasium) zudem mehrere Einrichtungen der Gesundheitsversorgung.
Hierzu zählen unter anderem mehrere Ärzte und Apotheken.
Für umfassendere medizinische Versorgung ist das Krankenhaus St. Josef im nahegelegenen Braunau schnell erreichbar.

Der Bahnhof sorgt für gute Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen.
Dies erleichtert sowohl den täglichen Pendelverkehr als auch Freizeitreisen.

Für ausreichend Freizeit und Erholung ist ebenfalls gesorgt.
Das Bäderdreieck mit den berühmten Kurorten Bad Füssing, Bad Griesbach und Bad Birnbach ist nur etwa 20 Kilometer entfernt. Diese bieten vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung und Gesundheitsförderung.

Insgesamt bietet Simbach am Inn somit eine hervorragende Lebensqualität mit allen notwendigen Einrichtungen und einer guten Anbindung an regionale Highlights, die in Kürze zu erreichen sind.

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

Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Landhaus
> Stubenberg
> 6 Zimmer
> 240 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ULS-2-LH

Wohnzimmer

Eingangsbereich

Schlafzimmer

Badezimmer

Historische Küche

Badezimmer

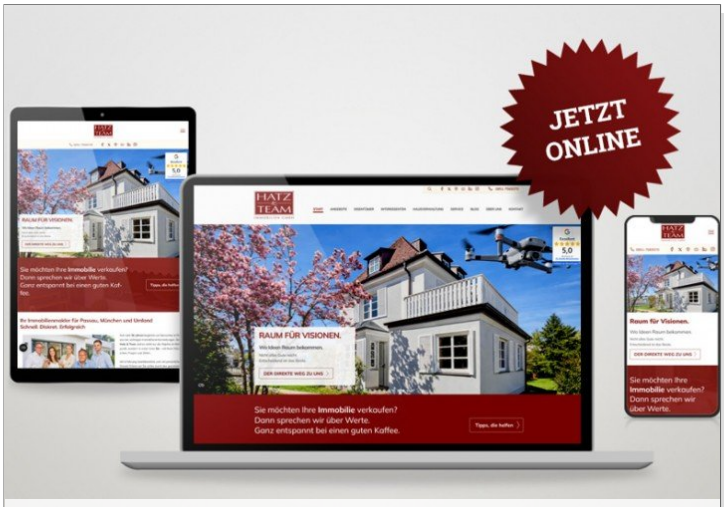
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Landhaus
> Stubenberg
> 6 Zimmer
> 240 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ULS-2-LH

Dachboden



www.hatz-team.de

Grundstück

www.hatz-team.de

Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Landhaus
> Stubenberg
> 6 Zimmer
> 240 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ULS-2-LH

Ansprechpartner:

Firma Hatz & Team Immobilien GmbH

Telefon: 00498517569370
E-Mail: info@hatz-team.de

Firmendaten:

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 | 94036 Passau
Telefon: **0049 (0)851- 7 56 93 70**

Luisenstrasse 62 I 80798 München
Telefon: **0049 (0)89 - 28 80 35 20**

E-Mail: **info@hatz-team.de**

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Constantin Hatz
Umsatzsteuer ID: DE:283974120

Registergericht
Berufsaufsicht: Ordnungsamt Stadt Passau (§ 34c GewO)
Handelsregister: Amtsgericht Passau
Handelsregisternummer: HRB 5064

Vermögensschadenhaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München
Betriebs-/ Berufshaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026