EXPOSÉ

Ein Zuhause zum Verlieben: Hier beginnt jedes Familienkapitel mit einem Lächeln

ECKDATEN

Objektart: Villa

Adresse: 94051 Hauzenberg

Baujahr: 1999

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 328 m²

Nutzfläche (ca.): 418 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.382 m²

Balkon: ja

Terrasse: ja

VERKAUFT

© 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

> Villa
> Hauzenberg
> 8 Zimmer
> 328 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MW-Ref

Objekteckdaten:

Objektart	Villa
Adresse	94051 Hauzenberg
Baujahr	1999
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	328 m²
Nutzfläche (ca.)	418 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.382 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieverbrauchskennwert	8 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-06-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	1999
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Stein, Parkett
Befeuerung	Erdwärme
Zustand	gepflegt

Objektbeschreibung:

Manchmal betritt man ein Haus - und spürt sofort: Hier könnte unser Zuhause sein.

Diese großzügige Villa in Hauzenberg bietet genau dieses Gefühl. Auf rund 328 m² Wohnfläche und einem 1.382 m² großen Grundstück entsteht ein Ort, an dem Familien wachsen, Kinder spielen und gemeinsame Erinnerungen entstehen können.

Stellen Sie sich vor, Sie beginnen den Tag mit einer Tasse Kaffee auf der Dachterrasse, während die ersten Sonnenstrahlen über Ihren Garten fallen. Später spielen die Kinder auf der großen Rasenfläche oder springen in den beheizten Pool, während Sie im Wintergarten oder auf einer der Terrassen entspannen.

Der liebevoll gestaltete Garten mit Pool, Gartenteich, mehreren Terrassen und einem ganzjährig nutzbaren Wintergarten schafft eine Atmosphäre, die Ruhe und Lebensqualität verbindet.

Im Haus selbst erwarten Sie 8 Zimmer, darunter vier helle Schlafzimmer, zwei Badezimmer und zwei separate WCs - ideal für Familien, die Raum zum Leben und Rückzug brauchen. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche (Massiv) bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemeinsamen Stunden ein.

Im Haupthaus gibt es einen Kaminzug für einen Holzofen, der entweder im Wohnzimmer oder in der Küche angeschlossen werden kann. Ebenfalls im Obergeschoss besteht die Möglichkeit, einen Holzofen oder Pelletofen im Schlafzimmer oder Kinderzimmer anzuschließen. Außerdem befindet sich ein weiterer Kamin im Partyraum.

Ein besonderes Highlight ist die Einliegerwohnung. Sie bietet viele Möglichkeiten - etwa für Großeltern, heranwachsende Kinder, Gäste oder ein Au-pair. So bleibt die Familie nah beieinander, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen.

Auch praktisch überzeugt die Immobilie:
Drei Garagen, zusätzliche Stellplätze und ein Partyraum über der Garage bieten Platz für Hobbys, Feiern und gemeinsame Abende mit Freunden.

Dank Erdwärme mit Tiefenbohrung, Solar und Photovoltaik ist das Haus zudem nachhaltig und wirtschaftlich aufgestellt.

Bitte alle Anfragen vollständig ausgefüllt versenden.

Weitere Bilder dieses Objektes unter www.hatz-team.dee

Ausstattung:

Grundstück & Lage

o Grundstücksgröße: ca. 1.382 m²

o Lage: Attraktive Wohnlage in Hauzenberg

o Außenanlagen: Natursteintreppen und -zugänge, beheizbarer Pool, Gartenteich

Wohn- & Nutzfläche

o Wohnfläche: ca. 328 m²

© 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

> Villa
> Hauzenberg
> 8 Zimmer
> 328 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MW-Ref

o Nutzfläche: ca. 418 m²

o Raumanzahl: insgesamt 8 Zimmer (davon 4 Schlafzimmer)

o Besondere Räume: Partyraum über der Garage

Ausstattung Innen

o Bodenbeläge: Hochwertige Stein- und Parkettböden

o Badezimmer: 2 Badezimmer

o Küche: Integrierte Einbauküche vorhanden

o Wintergarten: Beheizt, ganzjährig nutzbar

Technik & Energie

o Heizung: Erdwärme (nachhaltiges Energiekonzept)

o Zusatzsysteme: Solaranlage, Photovoltaikanlage (PV)

Außenwohnbereiche

o Terrasse

o Balkon

o Dachterrassen

Stellplätze

o Garagen: 3 Garagen

o Zusätzliche Stellplätze: Ausreichend vorhanden

Besondere Nutzungsmöglichkeiten

o Einliegerwohnung: Ideal für Mehrgenerationenhaus, Gäste oder Vermietung

o Flexible Raumnutzung: Homeoffice, Hobby- oder Gästebereich integrierbar

Lagebeschreibung:

In der schönen Landschaft des Südbayerischen Waldes, bietet die Ortschaft Hauzenberg eine ruhige und dennoch bestens angebundene Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von ausgedehnten Wäldern und den charakteristischen Granitfelsen, die der Region ihr unverwechselbares Gesicht geben. Trotz der ländlichen Idylle ist die Infrastruktur hervorragend: Das Zentrum von Hauzenberg mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist nur wenige Autominuten entfernt. Bildungs- & Betreuungseinrichtungen

Für Familien ist die Nähe zu Kindergärten und Schulen ein entscheidender Vorteil. In Hauzenberg selbst stehen alle gängigen Bildungseinrichtungen zur Verfügung:

o Kindergärten: Mehrere Kindergärten in Hauzenberg (ca. 3-5 km)

o Grund- & Mittelschule: Grund- und Mittelschule Hauzenberg (ca. 3-5 km)

o Weiterführende Schulen: Realschule Hauzenberg (am Ort)

o Gymnasium Untergriesbach (ca. 12 km)

o Berufsschule in Passau (ca. 20 km), Universität Passau (ca. 18 km)

Kulinarische Entdeckungen in der Region

Die Region um Hauzenberg verwöhnt mit einer vielfältigen Gastronomie-Szene - von der traditionellen bayerischen Wirtschaft bis hin zur gehobenen Küche.

In und um Hauzenberg:

o Anetseder Wirtshauskultur (Ortsteil Haag): Ein Highlight für Feinschmecker. Hier wird "bayerisch-mediterrane" Küche auf höchstem Niveau geboten - ideal für ein besonderes Abendessen.

o Landgasthaus Gidibauer-Hof (Grub): Dieser Gasthof wurde vom Guide Michelin mit dem "Bib Gourmand" für sein perfektes Preis-Leistungs-Verhältnis ausgezeichnet. Serviert werden regionale Gerichte mit Produkten aus eigener Zucht.

o Gasthaus Gottinger (Hauzenberg): Der klassische bayerische Gasthof mit gutbürgerlicher Küche und großen Portionen. Perfekt für ein gemütliches Mittagessen oder einen geselligen Abend.

o Piazza / Birreria (Hauzenberg) Für Liebhaber der italienischen Küche bieten das Piazza und die Birreria eine große Auswahl an Pizzen und Pasta in stilvollem Ambiente.

Besonderheiten der Region: Granit, Glas & Erholung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Villa
> Hauzenberg
> 8 Zimmer
> 328 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MW-Ref

o Erholungswert: Hauzenberg liegt in einer "heilkräftigen Höhenlage" (500-900 m ü.d.M.), die zu jeder Jahreszeit ein ausgezeichnetes Erholungsangebot bietet.

o Wander- und Radwegenetz: Die sanft hügelige Landschaft des Bayerischen Waldes lädt direkt vor der Haustür zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren ein.

o "Glasstraße": Die Region ist Teil der berühmten Glasstraße, die zu Museen, Glasmanufakturen und Schauglasbläsereien führt.

o Granit: Hauzenberg ist das Zentrum des Bayerischen Granits. Zahlreiche Steinbrüche und der Granit-Lehrpfad zeugen von dieser jahrhundertealten Tradition.

Die Anbindung: Das "Bayerische Venedig" in 20 Minuten
Ein unschlagbarer Vorzug dieser Lage ist die schnelle Verbindung in die Dreiflüssestadt Passau.

Öffentliche Verkehrsmittel: Auch mit dem Bus sind Sie gut angebunden. Vom Busbahnhof in Hauzenberg fahren regelmäßig Busse (u.a. die Linie 7599) direkt nach Passau. Die Fahrt zum Passauer Hauptbahnhof dauert etwa 35 Minuten.

Diese Kombination macht es aus: Sie genießen die Ruhe und Natur des Bayerischen Waldes und haben gleichzeitig das pulsierende Leben der historischen Stadt Passau mit ihrem einzigartigen Flair, den malerischen Gassen und den Schiffen auf der Donau - dem "Bayerischen Venedig" - in kürzester Zeit erreicht.

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.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Villa
> Hauzenberg
> 8 Zimmer
> 328 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MW-Ref

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