

Einfamilienhaus in idyllischer Lage!



WERTVOLLE PERSPEKTIVEN

Wenn Sie sich von Ihrer Immobilie trennen wollen, denken Sie an uns. Kontaktieren Sie uns gerne für eine kostenlose Bewertung und Beratung.

Telefon: 0851 7569370 // www.hatz-team.de
94036 Passau - Luisenstraße 4

- Beständig - wir vermitteln wahrheitsgemäße Bewertung und Marktanalyse - die den Verkaufserfolg garantieren.
- Immobilienpräsentation hochwertig aufbereitet.
- Beste Kontakte, beste Verknüpfungen und Unterstützung machen uns zu dem, was wir sind.
- Persönliche und allumfassende Kundenberatung, hören Ihnen zu.
- Fullservice: Bewertung-Verkauf-Vermietung-Verkauf, wir nehmen Ihnen alle Lasten mit maximal 2 Ansprechpartnern unter 1 Dach ab.
- Beratungsservice für Bauträger, Namen und Ideen für bekannte Objekte wie z.B. Campus Living & Das AI Carré
- Auszeichnungen, Ehrungen, die Verleihung von Gütesiegeln und Zertifikaten - wir freuen uns, wenn unser Engagement positiv wahrgenommen wird.

Telefon: 0851 7569370 // www.hatz-team.de
94036 Passau - Luisenstraße 4

Stressfrei Immobilie verkaufen

Wir sind Ihr regionaler Partner für einen stressfreien und reibungslosen Immobilienverkauf!

- ✓ **Beste Verkaufspreise:** Maximale Erträge durch professionelle Verhandlungsführung.
- ✓ **Erfahrenes Team:** 20 Jahre Erfahrung im Immobilienmarkt.
- ✓ **Lokale Marktkenntnis:** Expertenwissen für Passau und Umgebung.

Ihre Immobilie verdient den besten Service!

Verkaufen Sie Ihre Immobilie mit uns!
Tel. 0851 7569370
info@hatz-team.de

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
 Adresse: 94116 Hutthurm
 Baujahr: 1991
 Zimmerzahl: 5
 Wohnfläche (ca.): 120 m²
 Nutzfläche (ca.): 124 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 300 m²
 Anzahl Etagen: 3
 Terrasse: ja

VERKAUFT

- > Einfamilienhaus
- > Hutthurm
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Ruß-3Ref



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94116 Hutthurm
Baujahr	1991
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	120 m ²
Nutzfläche (ca.)	124 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	300 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	64 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-10-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1991
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	ab sofort

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus in idyllischer Lage bietet alles, was das Herz begehrt!

Umgeben von Natur und doch mit hervorragender Anbindung an Passau, Hutthurm, Ruderting und Tiefenbach, genießen Sie hier das Leben im Grünen mit allen Vorteilen einer gut erschlossenen Infrastruktur.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein Eingangsbereich, der genügend Platz für eine Garderobe bietet.

Direkt angeschlossen befindet sich ein Gäste-WC. Der offen gestaltete, lichtdurchflutete Essbereich ist der perfekte Treffpunkt für Familie und Freunde. Hier wird jede Mahlzeit zum Genuss!

Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz und durch die angrenzende Speisekammer mit Wasseranschluss sind alle Vorräte und Utensilien stets griffbereit. Alternativ kann dieser Raum auch ideal als Hauswirtschaftsraum genutzt werden.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Schlafzimmer, die sich ideal als Rückzugsorte für die Familie oder Gäste eignen. Das Badezimmer, ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne, lädt zum Entspannen ein. Für gemeinsame Stunden und erholsame Abende steht das geräumige Wohnzimmer bereit, das mit seiner Größe und Helligkeit begeistert.

Das Dachgeschoss, bestehend aus zwei separaten Zimmern, bietet zusätzlichen Platz.

Eines davon lässt sich aufgrund der Größe ideal als Arbeitszimmer nutzen.

Das andere kann in ein weiteres Wohn- oder Schlafzimmer ausgebaut werden - ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Dieses wird derzeit als Speicher genutzt.

Ein Highlight des Hauses ist die Terrasse auf der Rückseite mit Blick ins Grüne, die sich perfekt für gemütliche Stunden im Freien anbietet.

Der umlaufende Garten bietet zudem genügend Platz, diesen nach seinen eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten.

Dieser verfügt zudem über geräumiges Gartenhäuschen, ideal als Stauraum für Gartengeräte.

Ein Carport-Stellplatz direkt vor dem Haus rundet das Angebot ab und sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug stets gut untergebracht ist.

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine gute Raumaufteilung, sondern auch durch die Ausstattung.

Zudem wurden in den letzten Jahren bereits einige Renovierungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Jahre 1991 wurden der Dachstuhl sowie die Strom- und Heizungsleitungen erneuert.

1996 wurde zudem im Esszimmer eine komfortable Fußbodenheizung installiert.

Im Jahre 2013 wurden die Türen und der Carport erneuert.

Beheizt wird das Haus über eine Öl-Heizung der Marke Viessmann aus dem Jahr 1991.

Dieses charmante Einfamilienhaus eignet sich somit ideal für Familien oder Paare, die sich den Traum vom Leben im Grünen erfüllen möchten,

- > Einfamilienhaus
- > Hutthurm
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Ruß-3Ref



ohne auf städtische Annehmlichkeiten zu verzichten.

Lassen Sie sich von diesem Hause gerne selbst begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ein aktueller Energieausweis ist bereits in Bearbeitung und wird anschließend nachgereicht!

Weitere Bilder finden Sie unter www.hatz-team.de

Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit einem Weitwinkel aufgenommen wurden!

Ausstattung:

- ab sofort verfügbar
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Offener, lichtdurchfluteter Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- 3 separate, helle Schlafzimmer
- Dachgeschoss mit Potenzial für zusätzlichen Wohnraum
- umlaufender, pflegeleichter Garten inklusive Gartenhäuschen
- Küche mit Speisekammer/Hauswirtschaftsraum inklusive Wasseranschluss
- Terrasse (Westausrichtung) mit Blick ins Grüne
- Carport-Stellplatz
- Ölheizung der Marke Viessmann, Zugang Heizraum ausschließlich von außen
- Außenisolierung vorhanden
- 1991: Erneuerung des Dachstuhls, sowie der Strom- und Heizungsleitungen (Kupfer)
- 1996: Einbau einer Fußbodenheizung im Esszimmer
- 2009: neuer Außenanstrich
- 2013: Erneuerung der Türen und des Carports
- ruhige, idyllische Lage
- Gute Infrastruktur, kurzer Weg nach Ruderting, Hutthurm, Passau, etc.

Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich in Hutthurm, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Passau.

Bei der Gemeinde Hutthurm handelt es sich um eine über 6.000 Einwohner-Marktgemeinde an der nah liegenden B12 mit einer direkten Anbindung an den Autobahnzubringer.

Hutthurm befindet sich 12 km nördlich von Passau, 13 km westlich von Hauzenberg, 14 km südwestlich von Waldkirchen und 22 km südlich von Freyung. Bis zur tschechischen Grenze sind es über die B12 exakt 40 km.

Die ruhige, ländliche Umgebung bietet viel Erholung, gleichzeitig sind Grundschule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Zeit erreichbar. Die verkehrstechnisch günstige Lage ermöglicht eine schnelle

Anbindung an Passau sowie die umliegenden Orte Ruderting und Tiefenbach.

Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt.

Auch das Stadtzentrum von Passau ist über die B12 ideal zu erreichen. Hierfür benötigen Sie lediglich ca. 20 Minuten.

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:

- > Einfamilienhaus
- > Hutthurm
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Ruß-3Ref



WERTVOLLE PERSPEKTIVEN

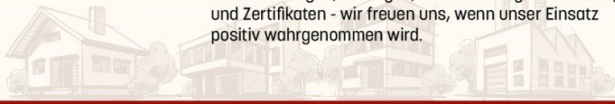
Wenn Sie sich von Ihrer Immobilie trennen wollen, denken Sie an uns! Kontaktieren Sie uns gerne für eine kostenlose Bewertung und Beratung.



Telefon: 0851 7569370 // www.hatz-team.de
Messestraße 3 // 94036 Passau – Luisenstraße 62 // 80798 München
Hatz & Team Perspektiven



- ▶ Beständig - wir vermitteln wahre Werte. Immobilienbewertung und Marktanalyse - die Grundlage für Ihren Verkaufserfolg
- ▶ Immobilienpräsentation hochwertig aufbereitet.
- ▶ Beste Kontakte, beste Verknüpfungen und beste Ideen machen uns zu dem, was wir sind.
- ▶ Persönliche und allumfassende Kundenberatung - wir hören Ihnen zu.
- ▶ Fullservice: Bewertung-Verkauf-Vermietung-Verwaltung... wir nehmen Ihnen alle Lasten mit maximal 2 Ansprechpartnern unter 1 Dach ab
- ▶ Beratungsservice für Bauträger. Namen und Ideengeber für bekannte Objekte wie z.B. Campus Living & Das Albrecht Carré
- ▶ Auszeichnungen, Ehrungen, die Verleihung von Gütesiegeln und Zertifikaten - wir freuen uns, wenn unser Einsatz positiv wahrgenommen wird.



Telefon: 0851 7569370 // www.hatz-team.de
Messestraße 3 // 94036 Passau – Luisenstraße 62 // 80798 München
Hatz & Team Perspektiven

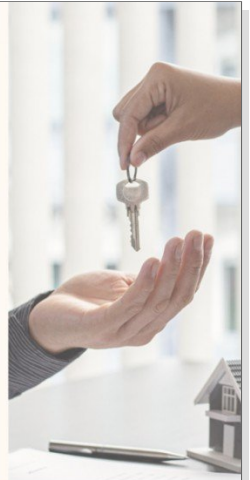


Jetzt stressfrei Immobilie verkaufen

Wir sind Ihr regionaler Partner für einen stressfreien und reibungslosen Immobilienverkauf!

- ✔ **Beste Verkaufspreise:**
Maximale Erträge durch professionelle Verhandlungsführung.
- ✔ **Erfahrenes Team:**
20 Jahre Erfahrung im Immobilienmarkt.
- ✔ **Lokale Marktkenntnis:**
Expertenwissen für Passau und Umgebung.

Ihre Immobilie verdient den besten Service!



Verkaufen Sie Ihre Immobilie mit uns!
Tel. 0851 7569370
info@hatz-team.de



Hatz & Team stressfrei Abwickeln

