

# EXPOSÉ

## Einziehen. Entspannen. Nebenkosten? Erledigt vom eigenen Chalet!



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 94116 Hutthurm  
Baujahr: 1982  
Zimmerzahl: 8  
Wohnfläche (ca.): 384 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 480 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 3.140 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.080,73 €  
Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis  
€ 799.000,-**

**Hatz & Team Immobilien GmbH**

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

- > Einfamilienhaus
- > Hutthurm
- > 8 Zimmer

- > 384 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-STBS-17



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94116 Hutthurm
Baujahr	1982
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	384 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	480 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	3.140 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	799.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2.080,73 €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1982
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat, Terrakotta
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% Käuferprovision vom Kaufpreis

## Objektbeschreibung:

Willkommen in einem Zuhause der Extraklasse, das moderne Ausstattung, stilvolles Design und eine idyllische Lage in perfekter

Harmonie vereint.

Dieses exklusive Anwesen bietet auf rund 384 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird - und wurde erst kürzlich für rund 200.000 EUR umfassend renoviert.

Die offene Split-Level-Bauweise sorgt für eine besondere Raumstruktur, die Eleganz und Funktionalität gekonnt verbindet. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eröffnen herrliche Ausblicke ins Grüne - besonders vom weitläufigen Balkon aus ein Genuss.

Die Ausstattung überzeugt bis ins Detail:

Eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten lädt zum Kochen ein, während die angrenzende Bauernstube mit traditionellem Kachelofen eine behagliche, alpine Atmosphäre schafft.

Ein echtes Highlight ist der exklusive Wellnessbereich im Untergeschoss: Ein beheizter Innenpool mit Gegenstromanlage, eine hochwertige Sauna und ein geräumiger Fitnessraum machen Entspannung und Bewegung ganzjährig möglich.

Auf dem rund 3.140 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich zudem ein separates Chalet für Gäste - derzeit erfolgreich über Airbnb vermietet. Es bietet Komfort und Privatsphäre inmitten der Natur.

Auch in Sachen Energieeffizienz ist das Haus zukunftsorientiert aufgestellt:

Eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher sorgt für nahezu autarke Stromversorgung.

Ein neues, gedämmtes Dach, moderne Klimaanlage sowie Dachfenster mit Regensensoren garantieren ein optimales Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Die großzügige Doppelgarage ist mit einer Wallbox für Elektrofahrzeuge ausgestattet - eine weitere Ladestation befindet sich im Innenbereich.

Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet luxuriöses Wohnen mit nachhaltiger Technik - ideal für alle, die das Besondere suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Das ausführliche Exposé inklusiven weiteren Bildern und Grundrissen erhalten Sie nach Versenden einer vollständigen Anfrage!

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

## Ausstattung:

- Ca. 384 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf rund 3.140 m<sup>2</sup> Grundstück
- Kürzlich für ca. 200.000 EUR umfassend renoviert

- > Einfamilienhaus
- > Hutthurm
- > 8 Zimmer

- > 384 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-STBS-17



- Großzügiger Balkon mit idyllischer Aussicht
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Bauernstube mit traditionellem Kachelofen für gemütliches Ambiente
- Wellnessbereich mit beheiztem Innenpool und Gegenströmung
- Hochwertige Sauna und geräumiger Fitnessraum im Untergeschoss
- Separates Gäste-Chalet mit viel Privatsphäre, aktuell über Airbnb vermietet
- Photovoltaikanlage mit Stromspeicher - nahezu autarke Stromversorgung
- Neues, gedämmtes Dach und moderne Klimaanlage
- Dachfenster mit Regensensoren für zusätzlichen Komfort
- Große Doppelgarage mit Wallbox für Elektrofahrzeuge, weitere Ladestation im Innenbereich
- Luxuriöses Wohnen mit durchdachtem Design und nachhaltiger Technik

## Lagebeschreibung:

Diese besondere Immobilie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage in Kalteneck, einem Ortsteil von Hutthurm.

Umgeben von unberührter Natur bietet das Grundstück einen perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber, die gleichzeitig die Vorteile einer guten Infrastruktur genießen möchten. Die Nähe zu den Bundesstraßen B12 und B85 sorgt für eine schnelle und komfortable Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden.

Die malerische Umgebung, besonders die Flusslandschaft der Ilz, lädt zu entspannten Wanderungen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich zudem in unmittelbarer Nähe und sind in nur wenigen Minuten erreichbar.

Die Stadt Passau ist ebenfalls in Kürze zu erreichen. Diese ist lediglich 15 Kilometer entfernt.

## 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](http://www.hatz-team.de)

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hutthurm
- > 8 Zimmer

- > 384 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-STBS-17



Blick auf Woh- und Esszimmer



Küche



Wohnzimmer



Kinderzimmer

(c) Hatz & Team



Esszimmer



Kinderzimmer

(c) Hatz & Team

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hutthurm
- > 8 Zimmer

- > 384 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-STBS-17



Bauernstube



Ausblick von Balkon

(c) Hatz & Team



Hauswirtschaftsraum

(c) Hatz & Team



Chalet



Balkon

(c) Hatz & Team



Chalet Terrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hutthurm
- > 8 Zimmer

- > 384 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-STBS-17



Außenansicht



[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)



Gäste-WC

**HATZ & TEAM**  
IMMOBILIEN GMBH

**Ihr Immobilienmakler in Passau & München**

**Professionelle Immobilienbewertung & 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](http://www.hatz-team.de)  
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 1 · 80336 München  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

## Hatz & Team Immobilien GmbH

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

