

Elegante Villa im Grünen mit Gartenpool nahe Passau



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 94154 Neukirchen vorm Wald
Baujahr: 1998
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 208,60 m²
Nutzfläche (ca.): 343,35 m²
Grundstücksfläche (ca.): 960 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

VERKAUFT

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neukirchen vorm Wald
- > 7 Zimmer

- > 208,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-BGMRST-RE



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94154 Neukirchen vorm Wald
Baujahr	1998
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	208,60 m ²
Nutzfläche (ca.)	343,35 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	960 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Garage	Anzahl 3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	120,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-04-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Stein, Parkett, Laminat
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

- > Einfamilienhaus
- > Neukirchen vorm Wald
- > 7 Zimmer

- > 208,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-BGMRST-RE



Objektbeschreibung:

Sie stellen Ansprüche? Dann werden Sie bei diesem exklusiven Wohnhaus in Neukirchen vorm Wald nicht enttäuscht sein!

Auf einem Grundstück mit ca. 960 m² wurde dieses Wohnhaus im Jahr 1998 gebaut.

Der einladende Eingangsbereich, die herrliche Terrasse und eine perfekte Grundrissplanung mit lichtdurchfluteten Räumen, tragen zum stimmigen Gesamtbild bei. Mit ca. 208 m² Wohnfläche bietet das Haus mit großzügig geschnittenen Räumen, einem Dachstudio und einer kompletten Unterkellerung, viel Freiraum für die ganze Familie.

Absolutes Highlight: Das sonnige Wohnzimmer mit herrlicher Südausrichtung, das nahezu nahtlos in die Terrasse übergeht. Im schönen und ebenerdigen Garten ist ein erfrischender Pool mit 8 x 4 m und Schiebeüberdachung. Die Technik für den Pool ist im Keller des Wohnhauses verbaut. Eine Bayrol Dosieranlage übernimmt automatisch die Poolwasserpflege.

Ein großzügiger Eingangsbereich bietet viel Platz für eine Garderobe und lädt in den offenen Küchen- und Essbereich ein.

Über einen offenen runden Treppenaufgang erreicht man das Obergeschoss, in dem sich zwei Schlafzimmer mit Ankleide, ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer befinden. Das helle Bad mit Südfenster und Balkonzugang, bietet mit einer XL-Eckbadewanne, einer Eckdusche und dem Doppelwaschtisch eine angenehme Wohlfühlumgebung. Die großzügige Galerie wird im Moment als Relax Bereich und Lounge genutzt. Das Kinderzimmer ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über einen Balkon.

Das Haus ist voll unterkellert. Der beheizbare Keller besteht aus einem ca. 25 m² großen Hobbyraum, einem Trocken- und Hauswirtschaftsraum sowie Keller, Heiz- und Ölraum. Für den Hobbyraum ist eine eigene Toilette vorgesehen.

Abgerundet wird das Angebot mit einer Doppelgarage und Stellplätzen vor der Garage.

Die Aufnahmen wurden mit einem Weitwinkelobjektiv erstellt.

Weitere Bilder unter www.hatz-team.de

Ausstattung:

- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- 3 Stockwerke
- ca. 208 m² Wohnfläche / ca. 343 m² Nutzfläche
- 2 Garagenstellplätze
- 2 Außenstellplätze
- komplett unterkellert

- 3 Balkone im Obergeschoss
- Südterrasse teilweise überdacht
- Holzofen im Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer mit Ankleidezimmer
- separates WC im Erdgeschoss
- extra WC im Untergeschoss
- Gartenbewässerungsanlage mit Brunnen
- Pool (8 x 4 m) mit elektrischer Filtersteuerung
- Photovoltaikanlage
- Solaranlage

Lagebeschreibung:

Idyllisch, ländlich inmitten sanft geschwungener Hügel, nur 17 km nördlich der Dreiflüssestadt Passau und doch schon im Bayerischen Wald, liegt eingebettet im romantischen Dreiburgenland der Urlaubsort Neukirchen vorm Wald.

Neben Einkaufsmöglichkeiten, einer Grundschule, Ärzten ist auch für das leibliche Wohl in den Gaststätten gesorgt.

Die Gemeinde liegt ca. 15 min. von der Dreiflüssestadt Passau entfernt, die über die Schnellstraße B85 erreichbar ist. Der Nationalpark mit seinen schönen Wanderwegen ist in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Weitere Infos erhalten Sie im folgenden Link:
<http://www.neukirchen-vorm-wald.de/>

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.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neukirchen vorm Wald
- > 7 Zimmer

- > 208,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-BGMRST-R



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:

Ratgeber jetzt anfordern!

Der richtige Immobilienpreis.

Hatz & Team Ratgeber

HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

- ▶ 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 Immobilien GmbH

HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

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 Immobilien GmbH



