

Großzügiges Leben für die Familie im Grünen



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
 Adresse: 94501 Aldersbach
 Baujahr: 1909
 Zimmerzahl: 7
 Wohnfläche (ca.): 290 m²
 Nutzfläche (ca.): 360 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 1.170 m²
 Anzahl Etagen: 2
 Balkon: ja

VERKAUFT

> Einfamilienhaus
> Aldersbach
> 7 Zimmer

> 290 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-HS-51Ref



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94501 Aldersbach
Baujahr	1909
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	290 m ²
Nutzfläche (ca.)	360 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.170 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	6
Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis Baujahr	1909
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Stein, Parkett
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Fahrradraum	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

Objektbeschreibung:

Dieses großzügig geschnittene Wohnhaus schafft nicht nur Platz für ein schönes Zuhause sondern eignet sich durch die zwei Hauseingänge auch ideal für ein Gewerbe.

Die hervorragende Sichtlage ist hierfür perfekt.

Entfernt vom Großstadtstress kann man hier nicht nur seine Freizeit sondern auch Arbeitszeit individuell planen.

Über die letzten Jahre wurde dieses Wohnhaus liebevoll und umfangreich

saniert und übermietet mit unzähligen Details und viel Handarbeit eine Ausgewogenheit mit außergewöhnlich hohem Wohnkomfort. Auch bei der Auswahl der Materialien standen ebenso Werthaltigkeit und Qualität an oberster Stelle.

Das weitläufige Grundstück mit ca. 1.175 m² umfasst das Wohnhaus, sowie das Nebengebäude mit zwei Garagen und einen Abstellraum. Nebenan ist die Luft-Wasser-Wärmepumpe verbaut. Das Nebengebäude ist mit einer PV-Anlage mit 12,7 KW ausgestattet.

Der Zugang von der Garage zur Haustüre ist über den eigenen Hof, der durch ein Tor zur Straße abgeschlossen ist.

Über den Eingangsbereich erreicht man den Flur der das Wohnhaus in zwei Hälften teilt.

Auf der einen Seite die großzügige, moderne und offene Küche, sowie der Wohnbereich, der durch einen breiten Durchgang von der Küche räumlich getrennt ist. Die Küche ist mit einem Küchenblock mit integriertem Kochfeld ausgestattet, der ebenfalls als Frühstückstheke fungiert.

Über dem Küchenblock wurde in die abgehängte Decke ein bündiger Dunstabzug verbaut.

Der wunderschöne Holzofen (Marke Messina), der frei beweglich zwischen Küche und Wohnzimmer eingebaut wurde, rundet das Ambiente ab und versprüht eine wohnliche und behagliche Atmosphäre. Der Wohnbereich wurde mit "Eiche geräuchert" belegt, der ebenfalls für die Treppe und die weiteren Zimmer im Erdgeschoss und Obergeschoss verwendet wurde.

Auf der anderen Seite des Flurs befinden sich ein Bad mit Dusche, Wanne, Waschtisch und Gäste-Toilette, sowie zwei Räume, die aktuell als Gästezimmer und Garderobe genutzt werden.

Eine Terrasse mit Zugang durch die Küche, sowie der großzügig angelegte Garten erweitern dieses Schmuckstück und bieten mehrere Oasen der Ruhe und Entspannung.

Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafzimmer, die aktuell als Büro, Kinderzimmer und Schlafzimmer genutzt werden.

Auch im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Bad mit Doppelwaschtisch, Wanne, Dusche, Toilette und Fenster.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss wurden teilweise die Decken abgehängt und mit beweglichen Deckenspots sowie Lautsprecher ausgestattet, die sich zentral steuern lassen.

Die beiden Bäder wurden noch nicht saniert und bedürfen noch der individuellen Anpassung durch den neuen Eigentümer.

Ebenso muss die Fassade nachgearbeitet und gestrichen werden. Auch hierfür gibt es bereits ein Angebot einer Firma aus der Umgebung.

Die Örtlichkeit wurde inzwischen mit einem Glasfasernetz ausgebaut, so

- > Einfamilienhaus
- > Aldersbach
- > 7 Zimmer

- > 290 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-HS-51Ref



dass ein schnelles Internet gewährleistet ist.

Ein vollständiges Exposé erhalten Sie nach Angaben Ihrer vollständigen Daten!

Die Bilder wurden mit einem Weitwinkel aufgenommen.

Weitere Bilder sehen Sie unter: www.hatz-team.de

Ausstattung:

- großzügige Raumaufteilung
- 2 Garagen für PKW und weitere Flächen für Fahrräder oder Sonstiges mit neuem Dach in 2014
- große Stellplatzfläche vor den Garagen
- großes Grundstück mit ca. 1170 m²
- Lautsprechersystem (Sonos) in den abgehängten Decken in der Küche, Wohnzimmer, Bad OG und Spielzimmer OG
- die Sonos-Anlage selbst befindet sich im Büro OG und kann per WLAN über eine App gesteuert werden
- Beleuchtungssystem in den abgehängten Decken
- 2014 wurde eine Solaranlage mit 12,7 KW (monatlich ca.: 77EUR) auf dem Garagendach angebracht
- Holzofen der Marke Messina aus Lichtenstein Neupreis: 17.000EUR
- Treppenbeleuchtung an der Wand
- sehr hochwertiger Parkett der Marke Kährs (Eiche geräuchert)
- indirekte LED-Beleuchtung in den Schattenfugen der abgehängten Decken
- Effektbeleuchtung in der Küche und der direkt angebundenen Terrasse
- sonniger Garten mit abgeschlossenen Innenhof
- moderne Küche mit Weinkühlschrank von Liebherr
- die Rohrleitungen wurden Anfang der 90iger Jahre durch Edelstahlrohre ersetzt
- Bäder mit Fenster, Wanne und Dusche
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- großzügige Zimmer
- komplett eingezäuntes Grundstück
- Hausbrunnen für Gartenbewässerung
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- riesiger Dachboden, der ausgebaut werden könnte

Lagebeschreibung:

Aldersbach ist eine Gemeinde im Landkreis Passau und ist bekannt durch seine schöne und beeindruckende barocke Klosteranlage sowie der Alderbacher Brauerei die 2016 die Landesausstellung "Bier in Bayern" ausführen durfte.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten und die ärztliche Versorgung ist in der nahen Umgebung gewährleistet.

Das Mekka des Golfsports befindet sich ca.: 30 Minuten entfernt im

Herzen von Bad Griesbach, in unmittelbarer Nähe zu Neuhaus am Inn und die Barockstadt Schärding.

Bad Griesbach, mit seiner Thermallandschaft sowie mit seiner guten Infrastruktur zählt in Deutschland zu den besten Lagen für Golfspieler, oder die es werden wollen. Mit seinen sechs Turniergolflplätzen (18-Loch) und den kleineren 9-Loch-Plätzen bleiben keine Wünsche offen.

Ebenso kann man in den nahe gelegenen Thermenbädern Erholung und Entspannung finden.

Durch die gute Anbindung an die A3 und auch an die B12, kann man die Dreiflüssestadt Passau, mit ihren vielen Einkaufsmöglichkeiten, in ca. 40 Minuten erreichen. Die Landeshauptstadt München ist in 150 km erreichbar.

Alles Weitere zu Aldersbach finden Sie unter: www.aldersbach.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.

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
- > Aldersbach
- > 7 Zimmer

- > 290 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-HS-51Ref



**Ratgeber
jetzt
anfordern!**

**Der richtige
Immobilien-
preis.**

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 Perspektiven

