

Modernes Einfamilienhaus mit traumhaftem Ausblick!



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-Verwaltung. 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 Al Carré.
- ▶ Auszeichnungen, Ehrungen, die Verleihung von Goldmedaillen und Zertifikaten - wir freuen uns, wenn unser Engagement positiv wahrgenommen wird.

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

Größten Irrtümern bei Immobilienverkäufen

Ich setze den Preis erst einmal hoch und dann senken kann ich ihn später noch nicht mehr.

Ich habe ja Zeit. Verkaufen muss ich nicht sofort.

Ich versuche es zunächst selbst, wenn es nicht klappt, dann kann ich immer noch einschalten.

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 94130 Obernzell
Baujahr: 2015
Zimmerzahl: 5,5
Wohnfläche (ca.): 209 m²
Nutzfläche (ca.): 311 m²
Grundstücksfläche (ca.): 751 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

VERKAUFT

> Einfamilienhaus

> Obernzell

> 5,5 Zimmer

> 209 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-AJS-3-Ref



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94130 Obernzell
Baujahr	2015
Zimmerzahl	5,5
Wohnfläche (ca.)	209 m ²
Nutzfläche (ca.)	311 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	751 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	93,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-10-10
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2015
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

> Einfamilienhaus

> Oberzell

> 5,5 Zimmer

> 209 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-AJS-3-Ref



Objektbeschreibung:

In erhöhter Lage von Oberzell erwartet Sie dieses moderne Einfamilienhaus mit einem traumhaften Ausblick über die Donau und die umliegende Hügellandschaft. Das 2015 erbaute Haus bietet auf zwei Etagen 5,5 Zimmer und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie eine gemütliche Atmosphäre dank einer hochwertigen Gasheizung inklusive Fußbodenheizung, sowie einem zusätzlichen Pelletofen im Wohn-Essbereich.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller Windfang, von dem aus sowohl der großzügige Dielenbereich als auch die direkt angrenzende Garage zugänglich sind. Die Diele überzeugt mit viel Platz, einem Dachfenster für zusätzliches Tageslicht, eleganten Schiebetüren zur flexiblen Raumtrennung und einer praktischen Nische für die Garderobe. Auf dieser Etage befinden sich zudem ein Elternschlafzimmer sowie drei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer eignen. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Dusche, Badewanne und WC und rundet das komfortable Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Untergeschoss eröffnet sich ein großzügiger, offener Wohn-Essbereich, der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet und einladend wirkt. Ein moderner Pelletofen sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und gemütliche Atmosphäre. Die stilvolle Einbauküche mit frei stehendem Bora-Kochfeld ist separat gestaltet und lässt sich durch eine Glasschiebetür elegant vom Wohn-Essbereich abtrennen. Eine angrenzende Speisekammer, direkt vom Flur aus erreichbar, bietet zusätzlichen Stauraum und Ordnung. Von Küche und Wohnbereich gelangen Sie auf die sonnige Südterrasse, die mit ihrem traumhaften Ausblick über die Donau und die umliegende Hügellandschaft beeindruckt - ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen.

Der liebevoll angelegte Garten schließt sich direkt an die Terrasse an und bietet viel Platz für Freizeit, Spiel und Erholung. Im Untergeschoss befinden sich darüber hinaus drei separate Kellerräume, die reichlich Stauraum bieten. Einer dieser Räume ist ebenerdig vom Garten aus zugänglich und eignet sich ideal zur Unterbringung von Gartengeräten oder Fahrrädern. Zusätzlich stehen ein separates WC und ein Arbeitszimmer zur Verfügung.

Dieses Haus vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnliche Lage mit Weitblick. Einziehen und wohlfühlen - hier wird Lebensqualität großgeschrieben.

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

Das ausführliche Exposé inklusiven allen Bildern und Grundrissen

erhalten Sie nach Versenden einer vollständigen Anfrage!

Die Bilder wurden mit einem Weitwinkel aufgenommen.

Ausstattung:

- Modernes Einfamilienhaus, Baujahr 2014
- Ruhige, erhöhte Lage mit traumhaftem Donau-Blick
- 5,5 Zimmer auf zwei Etagen (EG + UG)
- Gasheizung inklusive Fußbodenheizung, Pelletofen im Wohn-Essbereich
- Direkter Zugang zur Garage vom Windfang
- Hochwertiges Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC
- Offener Wohn-Essbereich mit Pelletofen
- Separate Küche mit Bora-Kochfeld und Speisekammer
- Sonnige Südterrasse mit direktem Zugang vom Wohn- und Küchenbereich
- Wunderschöner Garten mit Weitblick
- Fliesen, Vinylboden
- drei separate Kellerräume, einer davon ebenerdig vom Garten zugänglich
- WC und zusätzliches Arbeitszimmer im UG

Lagebeschreibung:

Dieses moderne Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Oberzell - in einer ruhigen, erhöht gelegenen Siedlung direkt am Waldrand.

Die Umgebung ist geprägt von moderner Bebauung, naturnaher Atmosphäre und einem traumhaften Ausblick über das Donautal bis hin zur Donau selbst. Die Lage vereint idyllische Ruhe mit bester Anbindung: Der Marktplatz von Oberzell mit gemütlichen Cafés, Restaurants, Metzgereien und Einkaufsmöglichkeiten ist nur ca. 1,5km entfernt und bequem mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar. Auch eine Grundschule sowie ein Kindergarten befinden sich direkt im Ort - ideal für Familien.

Das Stadtzentrum von Passau ist in rund 20 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur, kulturelle Vielfalt und urbanes Flair.

Oberzell liegt malerisch am linken Ufer der Donau, eingebettet zwischen bewaldeten Hügeln des Bayerischen Waldes und der österreichischen Grenze. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Passau und ist bekannt für ihre reizvolle Landschaft, hohe Lebensqualität und den historischen Ortskern mit barockem Flair. Durch die direkte Lage an der Donau und die Nähe zu Passau bietet Oberzell eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Erreichbarkeit.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Wassersport oder Ausflüge ins benachbarte Österreich machen Oberzell zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler gleichermaßen.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Oberzelle
- > 5,5 Zimmer

- > 209 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-AJS-3-Ref



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:



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

Die 3 größten Irrtümer von Immobilienverkäufern



Ich setze den Preis erst einmal höher an, senken kann ich ihn später noch



Ich habe ja Zeit. Verkaufen muss ich nicht sofort



Ich versuche es zunächst selbst, einen Makler kann ich später noch einschalten



Hatz & Team Empfehlungen

Hatz & Team Immobilien GmbH

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

