EXPOSÉ

Traumhaftes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 94081 Fürstenzell

Baujahr: 1994

Zimmerzahl: 13

Wohnfläche (ca.): 311 m²

Nutzfläche (ca.): 462 m²

Grundstücksfläche (ca.): 845 m²

Balkon: ja

Terrasse: ja

VERKAUFT

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Fürstenzell
> 13 Zimmer
> 311 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-DR-1-Ref

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94081 Fürstenzell
Baujahr	1994
Zimmerzahl	13
Wohnfläche (ca.)	311 m²
Nutzfläche (ca.)	462 m²
Grundstücksfläche (ca.)	845 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	6
Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	94,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2031-07-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einliegerwohnung	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision vom Kaufpreis

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Fürstenzell
> 13 Zimmer
> 311 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-DR-1-Ref

Objektbeschreibung:

Lebensqualität und eine ruhige Lage! Beides wird hier großgeschrieben!

Angeboten werden zwei Doppelhaushälften, die durch den jetzigen Eigentümer mit viel Aufwand und Liebe zum Detail zu einer großzügigen Wohnung, auf 3 Ebenen und einer Galeriewohnung umgebaut wurde. Mit offenen Grundrissen und einer durchdachten Planung gestalten sich die Wohnräume, die nach Süden ausgerichtet sind, hell und großzügig.
Durch die großen Fensterfronten mit Schiebetüren, können Sie den gepflegten und sonnigen Garten im Auge behalten. 2018 wurde hierfür extra die Terrasse (ca. 50 m²) erneuert und farblich wurden die Terrassenplatten an die Fliesen im Wohnbereich angepasst. Somit vergrößert sich der Wohnbereich optisch bis in den Garten.

Klare Formen und eine hochwertige Ausstattung, unterstützt durch die wunderschöne, ruhige Lage in einer Sackgasse, machen dieses Objekt zu Ihrem perfekten Zuhause.

Die beiden Doppelhäuser sind in zwei Wohnungen unterteilt. Einmal der große Wohnbereich, ideal nach Süden und Westen ausgerichtet, erstreckt sich über 3 Wohnetagen und bieten ein flexibles Raumkonzept mit 10 Zimmern, einer offenen Küche, 3 Bädern, 1 WC, einer großen Südterrasse und Balkon für Wohnen, Arbeiten und Relaxen.
Der zweite Wohnbereich ist über eine eigene Außentreppe im Obergeschoss und im Dachgeschoss der rechten Doppelhaushälfte angelegt. Auch hier haben wir neben einem offenen Wohn- und Essbereich ein Schlafzimmer, Bad mit Wanne, eine Galerie und einen großzügigen Wohnbereich, der mit einem Südbalkon abgerundet wird.
Das ausgebaute Dachgeschoss bietet noch zusätzlich Platz für Hobby, Freizeit oder Beruf. Diese Wohnung ist vermietet und kann nach Käuferwunsch auch frei übergeben werden.
Bei einer großen Familie gibt es die Möglichkeit, beide Bereiche zu verbinden.
Grundsätzlich ist aber alles so umgebaut, dass dennoch alle Einheiten für sich abgeschlossen und alle Leitungen den Wohneinheiten zugeordnet sind.

Beim Betreten der Hauptwohnung gelangen Sie zunächst in den Eingangs- und Dielenbereich mit Gästezimmer und Gästebad. Das Gästezimmer wird aktuell als Garderobe genutzt. Durch die Diele, gelangen Sie in den lichterfüllten Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die hochwertige Einbauküche ist mit einer Kochinsel und Siemensgeräten ausgestattet. Der Wohn- und Essbereich ist mit bodentiefen Kunststofffenstern und Schiebetüren ausgestattet und verfügt über zwei Zugänge zur sonnigen Terrasse.
Um auch im Winter eine Wohlfühlatmosphäre zu schaffen, wurde im Wohnzimmer ein Panoramaholzkamin eingebaut.
Alle die schon immer ein eigenes Heimkino wollten, werden sich hier auf Anhieb wohl fühlen. Neben einem Beamer, der aufwendig in den Trockenbau integriert wurde, gibt es noch eine 5.1 Soundanlage und als besonderen Clou eine Videoleinwand, welche elektrisch aus der Decke fährt und wieder unsichtbar einfährt.
Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit Balkon, das Elternbad, zwei weitere Zimmer sowie eine Ankleide mit direktem Zugang zum Bad. Der Dachausbau wird derzeit als Büro genutzt.

Im Untergeschoss ist ausreichend zusätzlicher Platz für eine große Familie.
Im Keller befindet sich neben sehr großen Lagerräumen und der Technik auch eine Speisekammer, ein Hobbyraum und der Wäscheraum mit Abwurfschacht, der mit Einbaumöbeln ausgestattet wurde. Beide Kellerhälften sind über die Außentreppen zugänglich, der rechte Keller zusätzlich durch die Innentreppe.

Vor dem Anwesen befindet sich eine Doppelgarage mit zwei Garagenstellplätze und zwei Stellplätze im Freien. Zwei weitere Stellplätze befinden sich an der Einfahrt zu den Garagen.

Weitere Bilder finden Sie unter www.hatz-team.de. Das vollständige Exposé erhalten Sie bei einer vollständig ausgefüllten Anfrage.

Ausstattung:

Das Objekt wurde ständig gepflegt und umfassend renoviert.

Zu den wichtigsten Maßnahmen von 2017-2021 zählen:

- Umbau der 3 verbundenen Wohneinheiten zu 2 miteinander im Innenbereich verbundenen Einheiten
- Neue Haustür mit elektrischem Funktürschloss
- Einbau einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Bädern
- Hochwertiges Kirschholzparkett und großformatige Feinsteinzeugfliesen verlegt
- Einbauküche von Alno mit 4 cm dicker Granitarbeitsplatte, Markengeräte von Siemens, Dunstabzug von Gaggenau
- Großer Panoramaholzkamin mit handgefertigter Keramik, Marke Spartherm (11kW Heizleistung)
- Einbau einer Heimkinoanlage mit 4K Beamer und 5.1 Soundanlage inklusiv elektrisch ausfahrbarer Leinwand im Wohnzimmer
- Holzschiebetür mit Keramik zwischen Wohnzimmer und Esszimmer
- Elektrisch Rollläden mit automatischer Funkwetterstation und programmierbarer Zentralsteuerung
- Elternbad mit Carrara Marmor und beheizter Dusche
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer
- Abluftinstallation und mobile Klimaanlage im Dachgeschoss
- Alle Fenster und Türen mit Fliegengitter versehen
- 2 000 Liter Zisterne für Gartenbewässerung entschlackt, neue Pumpanlage, Leitungsvorbereitung für Verbrauchwasser (Toiletten) mit Zisternenwasser

- Terrasse (50 qm) neu angelegt. Hierbei wurde die Terrasse an die Innenfliesen angepasst.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

- Westseite des Hauses neue Drainage
- 7 Personen Whirlpool von der Marke Canadian Spa auf der Terrasse installiert mit 9 kW Leistung auf 240x240 cm
- PV Anlage mit 7,8 kW Peak Leistung am Hausdach installiert, Fronius Wechselrichter mit App-Steuerung, Einspeisevergütung 11,2 Cent bis 2038
- Wasserenthärtungsanlage mit App-Steuerung

- PV Anlage um Tesla Powerwall 2 mit 13,8 kWh Stromspeicher erweitert
- Vorbereitung für 2 Elektroladewallboxen in den Garagen installiert
- Markisen an beiden Panoramafenstern und an der Terasse installiert und mit zentraler Funkwettersteuerung des Hauses verbunden

- Außenfassadenrenovierung und Haus mit Garage neu gestrichen
- Erneuerung der Granit Trittsteintreppe an der Hauseingangstür

Lagebeschreibung:

Das Wohnhaus befindet sich ein einer "eingewachsenen" Siedlung im schönen Fürstenzell nahe der Dreiflüssestadt Passau. Durch die Lage am Ende der Sackgasse sind hier Ruhe und Sicherheit garantiert. Die umliegende Nachbarschaft hat keinen direkten Einblick auf das Grundstück, so dass man im Garten ungestört die Sonne genießen kann.

Fürstenzell liegt in unmittelbarer Nähe des bekannten niederbayerischen Bäderdreiecks Bad Füssing, Bad Griesbach und Bad Birnbach. Das schöne Fürstenzell bietet aber selbst viele Sehenswürdigkeiten wie z.B. die bekannte Pfarrkirche Maria Himmelfahrt.

Die Landesgrenze zu Oberösterreich ist knapp vierzehn Kilometer, die Grenze zu Tschechien lediglich 65 km entfernt. Es besteht außerdem eine ideale Verkehrsanbindung (die nahe gelegene A 3 Passau/Regensburg und die Bundesstraßen B12 und B 388) nach München. Die Landeshauptstadt von Bayern, ist über die neue Autobahn, die weiter ausgebaut wird, in ca. 150 km erreichbar. Die Dreiflüssestadt Passau, mit ihren vielen Einkaufsmöglichkeiten, ist in ca. 15 Minuten erreichen.

Besucht man das Nachbarland Österreich, so erreicht man in wenigen Fahrminuten die oberösterreichische Barockstadt Schärding. Hier gibt es neben vielen Sehenswürdigkeiten auch ein kulinarisches Verwöhnungsprogramm in den unzähligen Cafés und Gastronomin.

Ebenso findet man das Mekka des Golfsports im Umland. Bad Griesbach, mit seiner Thermallandschaft sowie seiner guten Infrastruktur zählt in Deutschland zu den besten Lagen für Golfsportler, oder die, die es werden wollen. Mit seinen sechs Turniergolfplätzen (18-Loch) und den kleineren 9-Loch-Plätzen bleiben keine Wünsche offen.

Die Nähe zum weltbekannten Kurort Bad Füssing ist idealer Ausgangspunkt für Wellness oder Badeanwendungen. Hier gibt es neben der bekannten Europa-Therme noch viele weitere Thermen und Saunahäuser, die für Entspannung sorgen.

In naher Umgebung:

- "Haslinger Hof" - Erlebnisstätte http://www.haslinger-hof.de">http://www.haslinger-hof.de
- alle nötigen Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungen (Ärzte, Geschäfte, Banken usw.)
- das bekannte Casino in Bad Füssing
- die Bergwelt des Bayerischen Waldes https://www.bayerischer-wald.de/Urlaubsthemen/Wandern

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.

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Fürstenzell
> 13 Zimmer
> 311 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-DR-1-Ref

Hatz & Team Immobilien

Hatz & Team Immobilien

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Fürstenzell
> 13 Zimmer
> 311 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-DR-1-Ref

Ansprechpartner:

Firma

Telefon: 00498517569370
E-Mail: info@hatz-team.de

Firmendaten:

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 | 94036 Passau
Telefon: **0049 (0)851- 7 56 93 70**

Luisenstrasse 62 I 80798 München
Telefon: **0049 (0)89 - 28 80 35 20**

E-Mail: **info@hatz-team.de**

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Constantin Hatz
Umsatzsteuer ID: DE:283974120

Registergericht
Berufsaufsicht: Ordnungsamt Stadt Passau (§ 34c GewO)
Handelsregister: Amtsgericht Passau
Handelsregisternummer: HRB 5064

Vermögensschadenhaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München
Betriebs-/ Berufshaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026