

Traumimmobilie mit Mehrwert: Stilvolles Wohnen und ein Chalet, das Kosten spürbar reduziert!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 94116 Hutthurm
Baujahr: 1982
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 384 m²
Nutzfläche (ca.): 480 m²
Grundstücksfläche (ca.): 3.140 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

**Kaufpreis
auf Anfrage**

- > Einfamilienhaus
- > Hutthurm
- > 8 Zimmer

- > 384 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-SB-17



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94116 Hutthurm
Baujahr	1982
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	384 m ²
Nutzfläche (ca.)	480 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	3.140 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
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 außergewöhnlichen Anwesen im Bayerischen Wald - nur unweit von Passau und eingebettet in traumhafte Natur. Auf rund 384 m² Wohnfläche und einem ca. 3.140 m² großen Grundstück verbindet diese stilvoll modernisierte Immobilie großzügiges Wohnen mit

Ruhe, Komfort und besonderem Flair.

Die offene Split-Level-Bauweise, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Ausstattungsdetails schaffen ein einzigartiges Wohngefühl. Wellnessbereich mit beheiztem Innenpool, Sauna und Fitnessraum, moderne Klimaanlage, Photovoltaikanlage mit Stromspeicher sowie Doppelgarage mit Wallbox sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist das separate Chalet im Garten, das derzeit sehr erfolgreich über Airbnb vermietet wird. Dank der hervorragenden Auslastung erwirtschaftet es attraktive Einnahmen und trägt aktuell zur Deckung der Nebenkosten sowie Finanzierungskosten bei - eine seltene Kombination aus exklusivem Wohnen und zusätzlichem Ertragspotenzial.

Dieses Anwesen ist ideal für Menschen, die Natur, Privatsphäre und modernes Wohnen in außergewöhnlicher Lage schätzen.

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 m² Wohnfläche auf rund 3.140 m² Grundstück
- Kürzlich für ca. 200.000 EUR umfassend renoviert
- Großzügiger Balkon mit idyllischer Aussicht
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Bauernstube mit traditionellem Kachelofen für gemütliches Ambiente
- Wellnessbereich mit beheiztem Innenpool und Gegenstromanlage
- 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

- > Einfamilienhaus
- > Hutthurm
- > 8 Zimmer

- > 384 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-SB-17



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

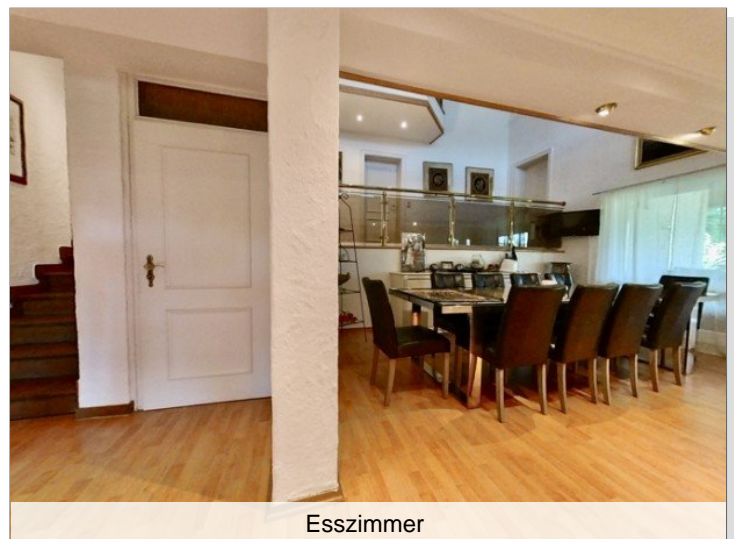
Objektbilder:



Blick auf Woh- und Esszimmer



Wohnzimmer



Esszimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hutthurm
- > 8 Zimmer

- > 384 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-SB-17



Küche



Hauswirtschaftsraum

(c) Hatz & Team



Kinderzimmer

(c) Hatz & Team



Schwimmbad



Bauernstube



Balkon

(c) Hatz & Team

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hutthurm
- > 8 Zimmer

- > 384 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-SB-17



Ausblick von Balkon (c) Hatz & Team



Chalet Terrasse



Chalet

JETZT ONLINE

www.hatz-team.de



Wohnbereich Chalet

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
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · LUISENSTRASSE 10 · 80699 München
www.hatz-team.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hutthurm
- > 8 Zimmer

- > 384 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-SB-17



Gäste-WC



Chalet Terrasse

