

# EXPOSÉ

## Wohnhaus im Erholungsort Büchlberg - vermietet, mit Wohnrecht und Potenzial in ruhiger Lage



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 94124 Büchlberg  
Baujahr: 1928  
Zimmerzahl: 4,5  
Wohnfläche (ca.): 135,75 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 145 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 411 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.171,27 €  
Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis  
€ 159.000,-**

### Hatz & Team Immobilien GmbH

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

- > Einfamilienhaus
- > Büchlberg
- > 4,5 Zimmer

- > 135,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-12



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94124 Büchlberg
Baujahr	1928
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	135,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	145 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	411 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	159.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	1.171,27 €
Anzahl Etagen	2
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1928
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis

## Objektbeschreibung:

Wohnhaus in ruhiger, idyllischer Lage nahe Büchlberg mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten - aktuell ausgelegt als Kapitalanlage. Auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer, zwei Küchen und zwei Bäder. Das Haus verfügt über einen separaten Eingang, einen eigenen Garten sowie einen eigenen Brunnen, Garage, Gartenhaus und Geräteschuppen.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss (ca. 59 m<sup>2</sup>)

Im Erdgeschoss betritt man das Haus über einen Windfang mit Garderobe. Von dort gelangt man ins Treppenhaus sowie in die Wohnküche. Ein Schlafzimmer mit Ankleideraum bietet ausreichend Platz. Das Tageslichtbad ist großzügig geschnitten und verfügt über einen Whirlpool sowie ein separates WC.

#### Obergeschoss (ca. 76 m<sup>2</sup>)

Im Obergeschoss erwartet einen ein offener Essplatz mit Küche. Das geräumige Wohnzimmer besticht durch einen gemütlichen Schwedenofen und einen herrlichen Fernblick. Ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche und WC sowie ein Schlaf-/Gästezimmer komplettieren das Raumangebot. Ein Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Komfort.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen jederzeit für einen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung!

Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit einem Weitwinkel aufgenommen wurden!

Weiter Bilder von Innen gibt es auf [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)!

## Ausstattung:

- o 2012: Neue Küche im Obergeschoss
- o 2013: Neues Bad im Erdgeschoss
- o 2016: Öl-Brennwertheizung
- o 2023: Neuer Hausanstrich
- o Aktuell vermietet zu 350 EUR kalt (kann angepasst werden)
- o Nächste Mieterhöhung ab April 2028 möglich
- o Wohnrecht im Grundbuch eingetragen - die genauen Konditionen teilen wir Ihnen gerne auf Anfrage mit
- o Zwei Bäder, zwei Küchen - flexible Nutzung möglich
- o Eigener Brunnen
- o Einzelgarage
- o Schwedenofen im Wohnzimmer OG

## Lagebeschreibung:

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Hügellandschaft zwischen Büchlberg und Salzweg nur 12 km nördlich der Drei Flüsse Stadt Passau mit ihrem umfassenden Angebot an Kultur, Shopping usw.

Die Lage bietet einen perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber, die gleichzeitig die Vorteile einer guten Infrastruktur genießen möchten.

Büchlberg ist ein staatlich anerkannter Erholungsort, der eine hohe Lebensqualität inmitten unberührter Natur bietet. Darüber hinaus bietet der Ort eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ebenfalls nur wenige Minuten entfernt bietet der Ort Salzweg weitere Einkaufsmöglichkeiten in Form von Supermärkten etc. Die Nähe der Bundesstraßen B12 und B85, sowie die direkte Verbindung mit dem Autobahnzubringer zur A3 bietet eine schnelle und komfortable

- > Einfamilienhaus
- > Büchlberg
- > 4,5 Zimmer

- > 135,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-12



Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden und ist somit ideal für Pendler nach Passau, Deggendorf, Österreich, etc.

## Schulen & Bildung

Die schulische Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut. Im Ort selbst befindet sich eine Grundschule, die als Umweltschule ausgezeichnet ist. Weiterführende Schulen wie Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien sind in der nahegelegenen Universitätsstadt Passau sowie in den umliegenden Gemeinden wie Hutthurm und Hauzenberg vorhanden.

## Naherholung & Freizeit

Die Region ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Aktivurlauber:

**Wandern & Radfahren:** Ein gut ausgeschildertes Netz an Wander- und Radwegen durchzieht die Landschaft. Besonders zu empfehlen ist der Büchlberger Hüttenwanderweg.

**Aussichtsturm Büchlberg:** Auf dem "Bergholz" thront ein knapp 30 Meter hoher Aussichtsturm, der einen atemberaubenden 360-Grad-Rundblick über den Bayerischen Wald, das Passauer Land und bei Fernsicht bis zu den Alpen und dem Böhmerwald bietet.

**Steinbruchsee & Naturschutzgebiet:** Der ehemalige Granitsteinbruch mit seinem türkisfarbenen Wasser ist heute ein beeindruckendes Naturschutzgebiet und lädt zu Spaziergängen ein.

**Golf:** Auch Golfbegeisterte kommen auf ihre Kosten. In der Umgebung von Büchlberg (z.B. in Passau, Thyrnau, Hauzenberg oder Bad Griesbach) finden sich mehrere exzellente Golfplätze.

## Ausflugziele & Dreiländereck

Die zentrale Lage nahe Passau bietet optimale Voraussetzungen für Ausflüge:

**Dreiflüssestadt Passau:** Die weltbekannte Barockstadt mit dem Zusammenfluss von Donau, Inn und Ilz ist in nur ca. 15 Autominuten erreichbar.

**Dreiländereck:** Die Grenzregion zu Österreich und Tschechien (Böhmerwald) ist schnell erreicht und lädt zu Tagesausflügen ein - sei es zum Wandern im Nachbarland oder für einen Städtetrip nach Linz oder Prag.

**Nationalpark Bayerischer Wald:** Das Haus liegt am Tor zum ältesten Nationalpark Deutschlands. Der Baumwipfelpfad in Neuschönau oder die Glasstraßen mit ihren Schauglashütten sind nur eine kurze Autofahrt

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.

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.

Energieausweis ist in Bearbeitung.

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter: [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

## Objektbilder:



Wohnen

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Büchlberg
- > 4,5 Zimmer

- > 135,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-12



Essbereich



Schlafen EG



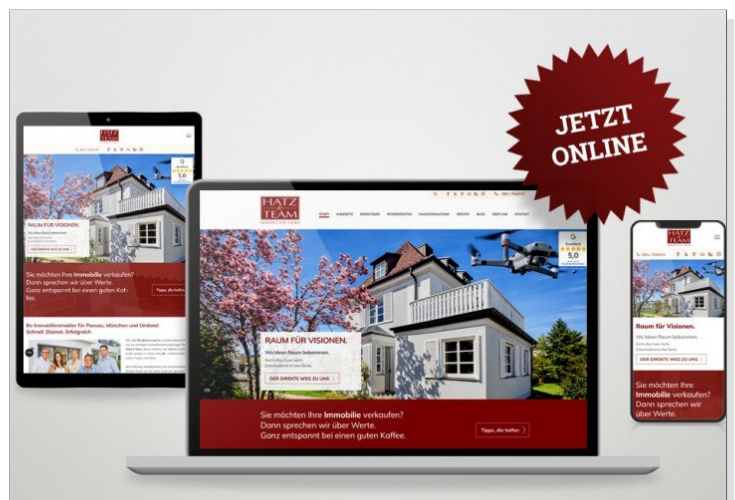
Essbereich



Bad EG



Küche OG



[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

## 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
- > Büchlberg
- > 4,5 Zimmer

- > 135,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-12



**HATZ & TEAM**  
IMMOBILIEN GMBH

**Ihr Immobilienmakler  
in Passau & München**

**Professionelle Immobilien-  
bewertung & 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](http://www.hatz-team.de)

Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 1 · 80798 München

[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)



Bad OG

