
**TOPP GEPFLEGTE VILLA MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG UND TOLLEM
GARTEN IN RUHIGER HÖHENLAGE MIT BLICK**



| | |
|------------------|-----------------|
| Nutzungsart: | Wohnen |
| Objektart: | Haus |
| Detail: | Einfamilienhaus |
| Vermarktungsart: | Kauf |
| Verfügbar ab: | sofort |

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| Kaufpreis: | Auf Anfrage |
| Wohnfläche: | ca. 200,00 m ² |
| Nutzfläche: | ca. 120,00 m ² |
| Grundstücksfläche: | ca. 838,00 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Provision: | 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. |
| Baujahr: | 1985 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Zustand Ausstattung: | Gepflegt |
| Erschließung: | vollerschlossen |

| | |
|-----------|-------------------------------|
| Kennwert: | 36,50 kWh/(m ² *a) |
|-----------|-------------------------------|

| | | |
|----------------------------|---|----------------------------|
| Energieeffizienzklasse: | A | |
| Befeuerungsart: | Luft / Wasser Wärmepumpe Städtische Wasserversorgung | Städtische Stromversorgung |
| Küche: | EBK | |
| Stellplatz: | Garage | Freiplatz |
| Sanitär: | Dusche Wanne Tageslichtbad | Fenster Gäste-WC |
| Balkon/Terrasse: | Balkon Terrasse | Garten |
| TV: | Kabelanschluss | |
| Kommunikation: | DSL | |
| Zustand: | gepflegt | |
| Fenster: | Holzfenster | |
| Böden: | Fliesen | Parkett |
| Derzeitige Nutzung: | frei nach Vereinbarung | |

Beschreibung

Lage:

Stadtrandgemeinde Tiefenbach ca. 10 km nördlich von Passau. Am Ort vollständige Infrastruktur mit Supermarkt, Geschäften, Schule, Kindergarten, alle weiterführenden Schulen im Stadtgebiet, Linienbushaltestelle 5 Gehminuten vom Haus entfernt, beste Verkehrsanbindung.

Beschreibung:

- Tolle, ruhige Höhenlage mit Blick
- Perfekte Nahversorgung und Infrastruktur
- Freundlich gestaltete und leicht zu pflegende Freiflächen
- Leicht zu pflegendes Grundstück mit genügend Abstand, somit viel Privatsphäre

Großzügige, lichtdurchflutete Villa mit Südausrichtung und schönem Blick, kleinem Einliegerbereich und Fernblick in totaler Ruhe, traumhaft Wohnen wie im Urlaub, in unmittelbarer Nähe zur Stadt.

Diese hochwertig ausgestattete Villa überzeugt durch Ihre durchdachte Raumaufteilung, großzügige Glasflächen und eine sonnige Südausrichtung, die für viel natürliches Licht sorgt. Der weitläufige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses mit großen Schiebetüren, die nahtlos auf die teils überdachte Terrasse und den gepflegten Garten führen. Die offene Raumgestaltung schafft ein angenehmes Wohngefühl mit direktem Bezug zur Natur.

Die moderne Küche ist ebenfalls großzügig geschnitten und mit einer eleganten Einbauküche incl. Kochinsel ausgestattet die Küche wurde im Jahre 2018 neu eingebaut. Auch von hier aus gelangt man direkt in den Garten ideal für entspannte Mahlzeiten im Freien oder gesellige Abende mit der Familie und Freunden.

Im OG empfängt Sie eine zentrale, sehr helle Diele mit großen Fenstern, welche Zugang zu allen Räumlichkeiten hier auf dieser Etage bietet. Eine gemütliche Lesecke, hier ist gerade im Winter der ideale Platz, um sich mit Licht und Wärme und Blick auf die Natur aufzuhalten, hat dort ihren Platz. Aktuell befinden sich auf dieser Etage zwei Räume: das sehr große Elternschlafzimmer, sowie ein 30 m² großer Studioraum. Dieser Raum war ursprünglich für zwei Räume vorgesehen. Eine zweite Tür ist bereits vorhanden. Zieht man eine Trennwand ein, verfügt man sofort über z.B. zwei Kinderzimmer. Das mediterrane Bad ist sehr großzügig ausgestattet mit zentral stehender Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken.

Im UG ist ein separater Einliegerbereich mit Zugang von außen untergebracht: 2 Zimmer, Kochnische, Dusche/WC. Die Böden in den beiden Räumen hier wurden vor 4 Jahren mit Echtholzparkett belegt. Weiter hier auf der Etage der Technikraum, Abstellraum und ein Raum mit Sauna.

Besonders erwähnenswert: Das Haus befindet sich in absolutem Top-Zustand. Alle Pflegearbeiten wurden laufend und von Fachhandwerkern ausgeführt. Im Jahr 2022 wurde die Heizung erneuert. Eingebaut wurde eine Luft-Wärme-Pumpen-Heizung, gerade in Verbindung mit der vorhandenen und im Kaufpreis enthaltenen PV-Anlage 13 KW mit Tesla-Speicher, ist das eine ideale Kombination.

Da im EG im Wohnzimmer große Schiebetüren mit Ausgang ins Freie verbaut sind, verschwimmen im Sommer die Grenzen von Drinnen und Draußen. Auch von der Küche gelangt man durch eine Tür hinaus ins Freie. Die sehr großen Fensterelemente in den Dachgiebel verfügen über raffinierte Rollos und lassen sich dadurch vollständig verdunkeln bzw. beschatten. Dies hält im Sommer auch die Wärme draußen. Das Haus verfügt weiterhin über einen optisch sehr ansprechenden Sichtdachstuhl mit Aufdachisolierung.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Villa

Baujahr: 1985

Wohnfläche: ca. 200 m²

Nutzfläche: ca. 120 m²

Etagen: KG, EG, OG

Exposé - Objekt-Nr.: H10379

Zimmer gesamt: 5 - 6

davon Schlafzimmer: 3 - 4

Küchen: 2

Badezimmer: 2

Gäste-WC: 1

Heizungsart: Luft-Wärme-Pumpe

Endenergiebedarf: 36,5 kWh(m²a)

Effizienzklasse: A

Terrasse: sehr große Terrasse, teilweise überdacht

Garage: Einzelgarage

Grundstück: 838 m²

Ausstattung:

- Mauerwerk: massive Bauweise mit 36 cm Ziegel
- Dach: Satteldach, Sichtdachstuhl mit Aufdachisolierung, Ziegeleindeckung
- Fenster: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rollos in den Giebel Fenstern im DG elektrisch, im Wohnraum + Galerie OG ebenfalls elektrisch, sonst vorhandene Rollos manuell, viele Fliegengitter (maßgefertigt).
- Heizung: Luft-Wärme-Pumpenheizung 2022 neu, Heizleistung bis 14,2 KW, großer Pufferspeicher, Fußbodenheizung im EG sowie Bad OG, sonst Heizkörper
- Innentüren: Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Echtholz Parkett
- Geschosstreppe: Ins UG: Massivtreppe mit Fliesenbelag
Ins OG: Massivtreppe mit Holzbelag

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Helles, offenes Wohnen
- Großer Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang
- Neuwertige und bestens ausgestattete Küche im modernen Ambiente mit Granitarbeitsplatte, BORA-Kochfeld, SIEMENS-Geräte (Dampfgarer, Backofen, Geschirrspüler)
- Schöner Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse
- Angrenzender Hauswirtschaftsraum und Speisekammer
- Gäste-WC
- Einladende Diele mit viel Platz für Ihre Garderobe

Obergeschoss:

- zwei riesige Räume, die jetzt als Wohnstudio/Büro und Schlafbereich mit Ankleide genutzt werden. Diese könnten problemlos unterteilt werden, so dass die Schaffung von bis zu 4 Schlafräumen auf dieser Etage möglich wäre
- große, verglaste Diele mit Weitblick
- exklusives Bad in hochwertigster Ausstattung mit weißen Marmorplatten und großer Badewanne, Dusche und Waschbeckenanlage.

Untergeschoss:

- Einliegerbereich mit separatem Zugang: 2 Zimmer, Kochnische, Dusche/WC. Ideal für Gäste, ältere Kinder oder Pflegepersonal

- Technikraum
- Saunaraum
- Abstellraum

Grundstück:

880 m² Grund. Der Garten ist ein echtes Kleinod wunderbar angelegt und pflegeleicht. Der Garten wurde von einem Garten Architekten geplant in Zusammenarbeit mit einer Fengshui Expertin geplant. Es gibt viele Ecken zum Sitzen und Aufhalten. So kann man entscheiden, ob man lieber im Schatten oder in der Sonne sitzt. Die Terrasse ist teilweise überdacht, hier können Sie Ihre Gartenmöbel bei jedem Wetter stehen lassen. Zur Straße hin befindet sich eine Hecke als Blickschutz. Es gibt allerhand Zierpflanzen und auch Obstbäume, sowie eine schöne Rasenfläche. Der Hauszugang, die Garageneinfahrt und die Terrasse sind befestigt.

Wellness:

Mitverkauf und im Kaufpreis enthalten ist ein Whirlpool, der im Freien steht und die im Keller verbaute Sauna.

Inventar:

Hochwertige Insel-Einbauküche 2018 neu eingebaut im Kaufpreis enthalten.

PV-Anlage:

PV-Anlage mit 12,75 KWp und Tesla-Speicher 12,5 KW, Wechselrichter 13,5 KW/h, 4,6 KW Entladeleistung im Kaufpreis enthalten.

Garage:

Garage mit elektrischem Sektionaltor, halbhoch gefliest. Weiterer Stellplatz als Carport. Platz zum Abstellen im Spitzboden der Garage und große, mit Granit befestigter Vorplatz zum Abstellen und Parken weiterer Fahrzeuge.

Sonstige Angaben:

Das Haus ist vom Eigentümer selbst bewohnt und nach Terminvereinbarung zu beziehen.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 36,50 kWh/(m²a)
Energieträger: Strom
Baujahr Wohngebäude: 1985
Baujahr Wärmeerzeuger: 2022
Energieeffizienzklasse: A

Maklercourtage: 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Ansprechpartner



Günter Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 /677 36 23

eMail: guenter.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





