

4-Zimmer-Penthouse -WOHNUNG in Hutthurm!



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Penthouse
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

Kaufpreis:	395.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 112,00 m ²
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	19.000,00 EUR
Hausgeld:	404,00 EUR
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 30,60 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: A

Befeuerungsart:	Elektro Luft / Wasser Wärmepumpe Städtische Wasserversorgung	Gas Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK Speisekammer	offen
Stellplatz:	Freiplatz	Tiefgarage
Sanitär:	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
Haustyp:	Neubaustandard	KFW55
Balkon/Terrasse:	Balkon	Dachterrasse
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	luxuriös
Sonstiges/Wohnen:	Haustiere erlaubt WG-geeignet	Kelleranteil
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Parkett
Derzeitige Nutzung:	frei nach Vereinbarung	

Beschreibung

Lage:

Die Gemeinde Hutthurm befindet sich ca. 12 km nördlich von Passau. Das Mehrparteienhaus liegt in einem Neubaugebiet, welches von einer Anwohnerstraße erschlossen wird. Die Mikrolage der Wohnanlage auf einer Anhöhe gewährt Ihnen einen fantastischen Fernblick ins Grüne. Sie wohnen absolut ruhig und genießen die kurzen Wege zu allen öffentlichen Einrichtungen einer intakten Gemeinde.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Hutthurm ist über die Bundesstraße 12, sowie über den Autobahnzubringer Staatstraße 2131 Hutthurm Aicha v.W. (Auffahrt zur A3 ca. 20 km) mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden. Hutthurm verfügt über Kindertagesstätten und allgemeinbildende Schulen. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Discountern, etc. finden Sie direkt vor Ort. Das nahe gelegene Ilztal bietet einen hohen Freizeitwert für Naturbegeisterte.

Beschreibung:

Imposante Dachetage mit hochwertiger Ausstattung, offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich, modernem Tageslichtbad + extra WC, Dachterrasse + Balkon, in KfW 55 Bauweise/Baujahr 2020

Wenn es eine zeitlose Modeerscheinung auf dem Immobilienmarkt gibt, dann ist das eine Penthouse-Wohnung. Natürlich spielt Prestige dabei eine große Rolle, so zu wohnen, das hat was.

Die gegenständliche Wohnung liegt in der ersten und letzten Etage. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus vier Häusern, mit insgesamt 21 Wohnungen, welche sich um einen begrünten Innenhof gruppieren. Sie erreichen Ihre Wohnung über ein großzügiges, helles Treppenhaus es ist kein Lift vorhanden. Auf der Etage gibt es nur einen unmittelbaren Nachbarn hier stört Sie niemand.

Die Raumaufteilung ist sehr durchdacht, großzügig und wohlfreundlich zugleich. Die Zentrale bildet der über 40 m², große Wohn-/Ess-/Kochbereich. Darüber hinaus stehen zwei Schlafzimmer, ein Büro für Homeoffice, ein hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad, sowie ein extra WC zur Verfügung. Praktische Dinge, wie einen Hauswirtschaftsraum, eine Speis, Platz für eine Garderobe, sowie ein Flur mit ausreichend Stellfläche für einen Einbauschränk hat der Architekt nicht vergessen. Neben dem Sonnenbalkon steht als Highlight die große, teilweise überdachte Dachterrasse zur Verfügung. Von hier aus genießen Sie einen fantastischen Weitblick ins Grüne.

Die hochwertige Ausstattung wird Sie begeistern. Durchgehend Eiche-Böden in allen Wohnbereichen, eine moderne Einbauküche, hochwertige Einbauten u. a. im Arbeitszimmer, Badezimmer, Garderobe etc., mehrere Deckenspots, helle Türen usw. auf Ihr Urteil sind wir gespannt.

Das Gebäude wurde in KfW-Effizienzhaus 55 Bauweise mit erhöhtem Schallschutz errichtet. Alle Außenwände sind in 36,5 cm Mauerziegel mit Steinwolle-Füllung gehalten, die Pultdächer entsprechend wärmedämmend und die Fenster in der WG in Kunststoffausführung in 3-fach-Verglasung ausgeführt. Darüber hinaus wurde das Gebäude mit einer großen Tiefgarage und einer Teilunterkellerung versehen.

Hinweis:

Im Rahmen der Gewährleistungsfrist läuft aktuell ein Beweissicherungsverfahren seitens der WEG gegenüber dem ehemaligen Bauträger.

Ausstattung:

- Letzte Wohnebene, keiner wohnt mehr über Ihnen
- Dachterrasse und Balkon in Südausrichtung
- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Spiegel und Einbaumöbeln
- Moderne Einbauküche
- Eingebaute Garderobe
- Durchgehend Eiche-Holz-Böden in allen Wohnräumen
- Großflächige Fliesen im Bad
- Großzügiges Steckdosen- und Schalterprogramm in Farbe reinweiß
- Durchgehend Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich

Exposé - Objekt-Nr.: 400013

- Dezentrales Lüftungssystem für die kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Alle Fenster mit Rollläden
- Arbeitszimmer mit maßangefertigtem Schreibtisch
- Kellerabteil mit Fenster, sowie Licht und Stromauslass
- Tiefgarage mit Wallbox-Anschluss
- Die WEG ist mit einer Hybridheizung ausgestattet (Luftwärmepumpe + Gas!)

Raumaufteilung:

Wohn-/Ess-/Kochbereich, Speis, Diele/Garderobe, Gäste-WC, Büro/Homeoffice, Hauswirtschaftsraum, Tageslichtbad
Schlafzimmer, Flur mit Platz für einen großen Schrank, Kinderzimmer, Dachterrasse, Balkon.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 112 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 404,- €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist die Einbauküche, ein Kellerabteil, die Bad- und WC-Möbel incl. Badspiegel,
der Schreibtisch und die Garderobe.

Der Rücklagenstand für das Haus 2 betrug zum 31.12.2024 / 11.319,80 €, sowie für die Tiefgarage 3.762,04 €.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf: 30,6 kWh/(m²a)
Energieträger: Erdgas E, Strom-Mix
Baujahr Wohngebäude: 2020
Baujahr Wärmeerzeuger: 2020
Energieeffizienzklasse: A

Maklercourtage: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

395.000,00 €
+ 12.000,00 € TG-Stellplatz
+ 7.000,00 € PKW-Stellplatz
414.000,00 €

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



Thomas Resch

Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 673 26 59

eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder







Grundrisse

