Wohn und Leben in Thyrnau Einfamilienhaus mit 4-Zimmern, Tageslichtbad und Terrasse



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Miete
Verfügbar ab:	01.12.2026

Kaltmiete:	**1.200,00 EUR**
Nebenkosten:	**200,00 EUR**
Garage/Stellplatz:	**100,00 EUR**
Heizkosten in Nebenk.:	**Nein**
Warmmiete:	**1.500,00 EUR**
Kaution:	**3.600,00 EUR** (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 130,00 m²
Nutzfläche:	ca. 20,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 750,00 m²
Zimmer:	4
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	85,40 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:	C	
Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
Balkon/Terrasse:	Garten	Terrasse
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei werdend	

Beschreibung

Lage:

Thyrnau liegt in der Region Donau-Wald, auf den südlichen Ausläufern des Bayerischen Waldes sowie nördlich oberhalb des tief eingeschnittenen Donautals. Die Gemeinde befindet sich ca. 10 km nordöstlich der Dreiflüssestadt Passau und etwa 8 km südwestlich von Hauzenberg.
Das Wohnhaus wird über eine Anwohnerstraße erschlossen, die in einer Sackgasse endet. Ruhiges Wohnen in direkter Nähe zur Gemeinde ist hier gewährleistet.

Verkehrsanbindung / Versorgungseinrichtungen

Über gut ausgebaute Verbindungsstraßen erreichen Sie die Universitätsstadt Passau in wenigen Autominuten. Thyrnau bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Bäcker, Metzger, Nahversorger sowie verschiedene Dienstleistungs- und Einzelhandelsgeschäfte.
Vom Haus aus sind die wichtigsten Einrichtungen in ca. 10 bis 15 Gehminuten erreichbar. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radwege, einen Golfplatz, einen Tennisplatz sowie ein attraktives Wanderwegenetz.

Beschreibung:

Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohn-, Koch- und Essbereich. Das Wohnzimmer geht in den Küchenbereich über und schafft so einen gemeinsamen Mittelpunkt vom Frühstück bis zum gemütlichen Abend. Der Zugang zur Terrasse verbindet das Wohnen im Haus mit einem Platz im Freien, an dem Sie die warme Jahreszeit genießen können. Neben dem Wohnbereich stehen Ihnen ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Dieser bietet Platz, um Haushaltsutensilien abseits der Wohnräume unterzubringen. Die Eingangsdiele und das Treppenhaus vervollständigen das Raumangebot auf dieser Ebene.
Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafräume, die Sie entsprechend Ihrer persönlichen Bedürfnisse nutzen können beispielsweise als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Das Tageslichtbad ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet. Ein Flur und das Treppenhaus ergänzen diese Etage und verbinden sie mit dem Wohnbereich im Erdgeschoss.
Die Terrasse bietet Ihnen einen Platz für eine Tasse Kaffee, gemeinsame Mahlzeiten im Freien oder einen entspannten Feierabend. Zum Haus gehören außerdem zwei Garagen, in denen Sie Ihre Fahrzeuge geschützt abstellen können sowie ein Gartenhäuschen für Ihre Geräte.

Ausstattung:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Küche, Gäste-WC, Hauswirtschahftsraum, Eingandsdiele / Treppenhaus, Terrasse, Garten, 2xGarage inkl. Parkflächen.

Obergeschoss:

Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gäste-Zimmer, Tageslichtbad, Flur / Treppenhaus.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 130 m².

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 750 m²

Sonstige Angaben:

Das Haus kann ab dem 01.12.2026 bezogen werden.

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten sind ein Gartenhäuschen und die beiden Garagen.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis
Endenergieverbrauch: 85,4 kWh/(m²a)
Energieträger: Flüssiggas
Baujahr Wohngebäude: 2013, Baujahr Wärmeerzeuger: 2013
Energieeffizienzklasse: C

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

1.200,00 € netto
200,00 € Betriebsk.
\+ 100,00 € 2 x Garage
1.500,00 € brutto

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m² sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.

Ansprechpartner



Michael Resch
Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 / 450 60 12
eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder































Grundrisse



