Tettenweis

Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage eines kleinen Weilers

??????? ????????: 25345015

???? ??????: 729.000 EUR • ?????????: ca. 402,28 m^2 • ???????: 9 • ?????? ???: 2.636 m^2

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ??? ?????

??????? ????????	25345015
?????????	ca. 402,28 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1975
????? ??????????	2 x ???????? ??? ??????????, 2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	729.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2018
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	??????????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.01.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	40.70 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1975

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

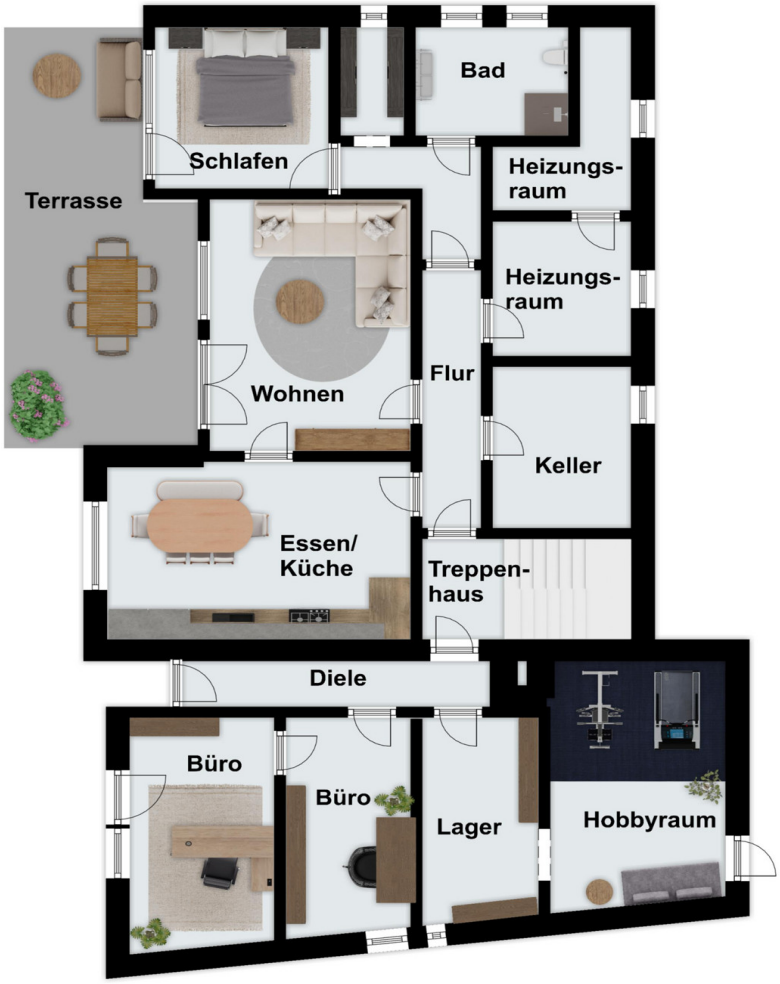
?? ???????

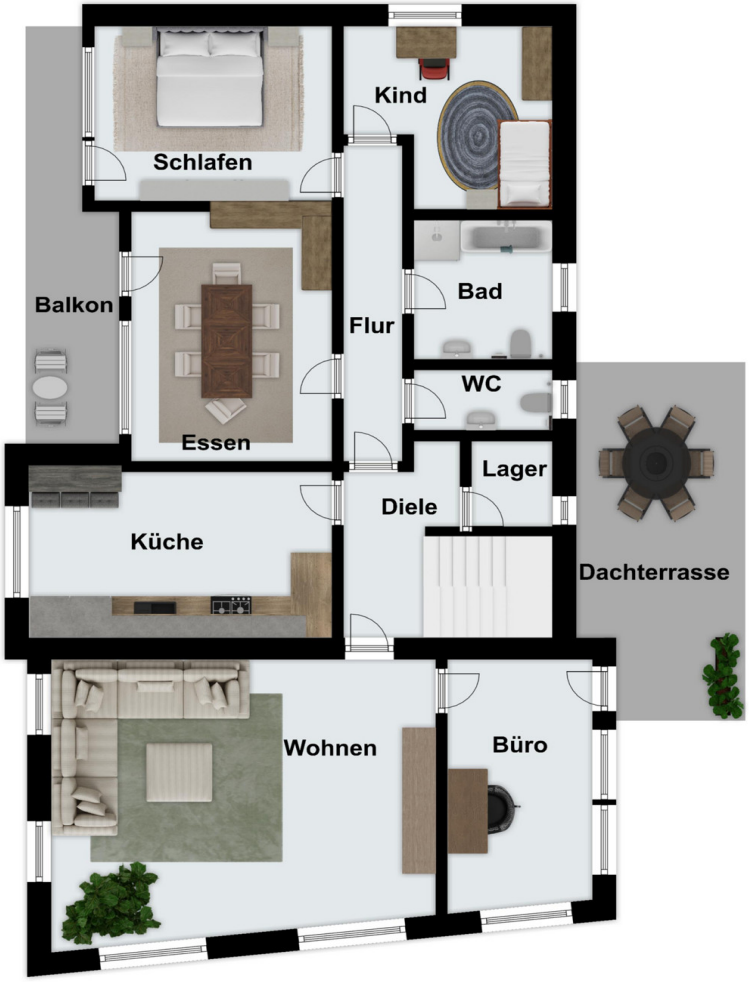
??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

?? ???????

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

??????




Kind
Schlafen
Balkon
Bad
Flur
WC
Essen
Lager
Diele
Küche
Dachterrasse
Wohnen
Büro

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus, das im Jahr 1975 erbaut und im Jahr 2018 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen wurde. Die Immobilie besticht durch eine Wohnfläche von ca. 402,28 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2636 m². Mit insgesamt 9 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet das Haus reichlich Platz für eine große Familie oder anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Raum und Komfort legen.

VDSL 300 MBit/s ist an dieser Adresse verfügbar.

Die Raumaufteilung ist großzügig und durchdacht gestaltet. Zusätzlichen Komfort bieten drei Balkone bzw. Terrassen, die Raum für entspannte Stunden im Freien bieten. Die Terrassen im EG und OG sind beide überdacht und mit Fliegenschutzgittern versehen. Die zeitgemäße Ausstattung spiegelt sich in der hochwertigen Ausführung des Hausinneren wider. Der Zustand der Immobilie ist neuwertig, was nicht zuletzt der umfassenden Modernisierung im Jahr 2018 zu verdanken ist. Modernste Technik wie eine Fußbodenheizung und eine zentral gesteuerte Heizungsanlage mit solarunterstützter Warmwasseraufbereitung trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Ein zentrales Merkmal dieses Objekts ist die durchdachte und nachhaltige Konzeption in puncto Energieeffizienz. Ein eigener Brunnen ermöglicht die komplette Wasserversorgung des Anwesens, während eine Entkalkungs- und Reinigungsanlage hochwertiges Wasser für den Haushalt sicherstellt. Der Vollwärmeschutz sorgt in Verbindung mit der Fußbodenheizung für ausgezeichnete Isolierwerte und niedrige Energiekosten.

Für Fahrzeuge stehen vier Außenstellplätze zur Verfügung. Neben der geräumigen Garage, in der Platz für zusätzliche Lagerflächen ist, befindet sich eine praktische Werkstatt mit eigenem WC. Diese bietet Raum für handwerkliche Tätigkeiten oder kleinere Reparaturen und Rüstungen.

Die Infrastruktur rund um das Haus ist hervorragend, mit guter Anbindung an Verkehrsrouten und direkten Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Die grüne Umgebung des Grundstücks bietet ausreichend Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien.

Zusammengefasst ist dieses Zweifamilienhaus eine Immobilie, die mit Hochwertigkeit in

Ausstattung und Ausführung punktet. Es vereint viel Platz mit moderner Technik und praktisch durchdachten Lösungen für den alltäglichen Bedarf. Die Materielle Substanz des Hauses ist ausgesucht und hochwertig, was zukünftige Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen in absehbarer Zeit überflüssig macht.

Diese Immobilie stellt eine exzellente Gelegenheit dar für Interessenten, die einen modernen Lebensstil in einem großzügigen und effizienten Zuhause mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

????????????? ??? ???????

- Zweifamilienhaus
- über 400 m² Wohnfläche
- über 2600 m² Grund
- 9 Zimmer
- 2 Bäder
- 3 Balkone und Terrassen
- Viele Parkmöglichkeiten
- separate kleine Werkstatt mit WC

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

??? ??? ??? ??????????

Großhaarbach ist ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Tettenweis im niederbayerischen Landkreis Passau. Die Gemeinde liegt im unteren Rottal und ist bekannt für ihre idyllische Lage im niederbayerischen Bäderdreieck mit den Kurorten Bad Füssing, Bad Griesbach und Bad Birnbach.

Lage und Verkehrsanbindung: Tettenweis befindet sich etwa 25 km südwestlich von Passau und ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesstraßen B388 und B12 sowie die Autobahn A3 (Ausfahrt Pocking) sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Sehenswürdigkeiten.

Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten: Die Region bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Tennisplätze, einen Sportplatz, eine Turnhalle, Stockschießbahnen, Kinderspielplätze sowie Wander- und Radwege. Ein besonderes Highlight ist das Naturbad Tettenweis, das während der Sommermonate zur Erholung einlädt.

Sehenswürdigkeiten: Zu den kulturellen Sehenswürdigkeiten zählen das Benediktinerinnenkloster St. Gertrud und die Pfarrkirche St. Martin. Zudem befindet sich in Tettenweis das Geburtshaus des Malers Franz von Stuck, das an den berühmten Künstler erinnert.

Die Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Erreichbarkeit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Großhaarbach und die Gemeinde Tettenweis zu einem attraktiven Ort zum Leben und Besuchen.

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 40.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

PROVISIONSHINWEIS:
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

HAFTUNG:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 25345015 - 94167 Tettenweis

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com