

Hauzenberg

# Sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit neuer Heizung, Einliegerwohnung und Traumblick

Property ID: 24166012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 236 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 960 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## At a glance

Property ID	24166012	Purchase Price	499.000 EUR
Living Space	ca. 236 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Rooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		

Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## Energy Data

Energy Source	GAS	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	22.01.2034	Final energy consumption	60.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	B

Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## The property



Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## The property



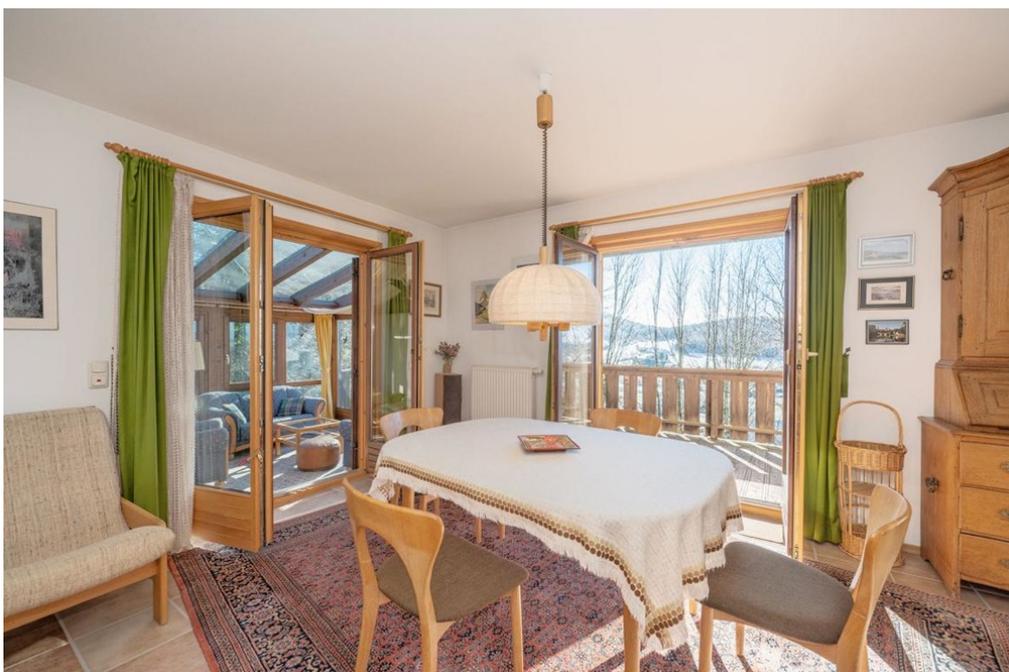
Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## The property



Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## The property



Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## The property



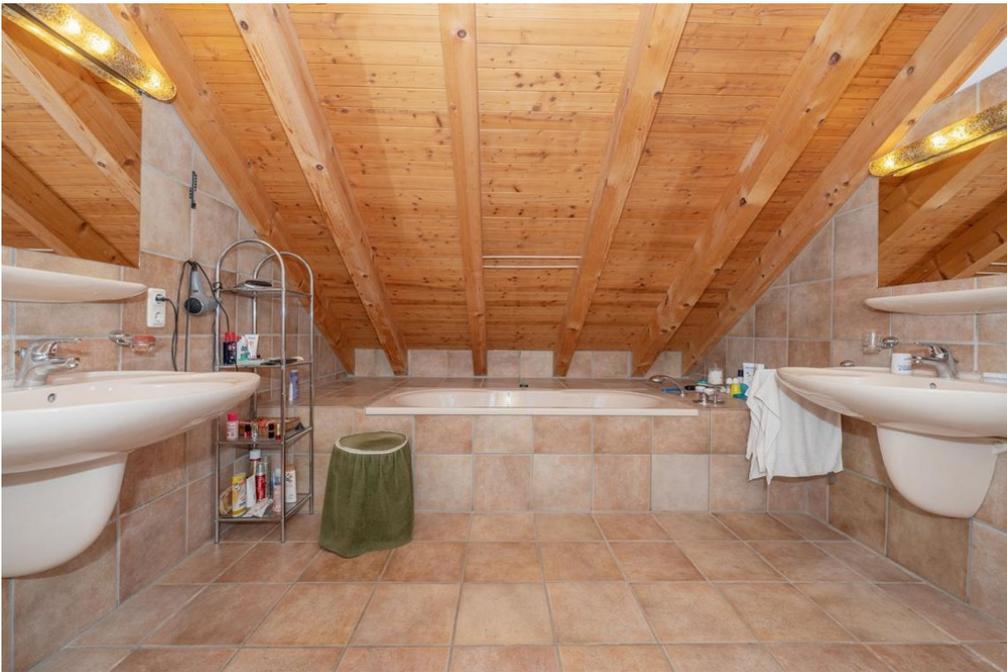
Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## The property



Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## The property



Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## The property



Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## The property



Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## The property



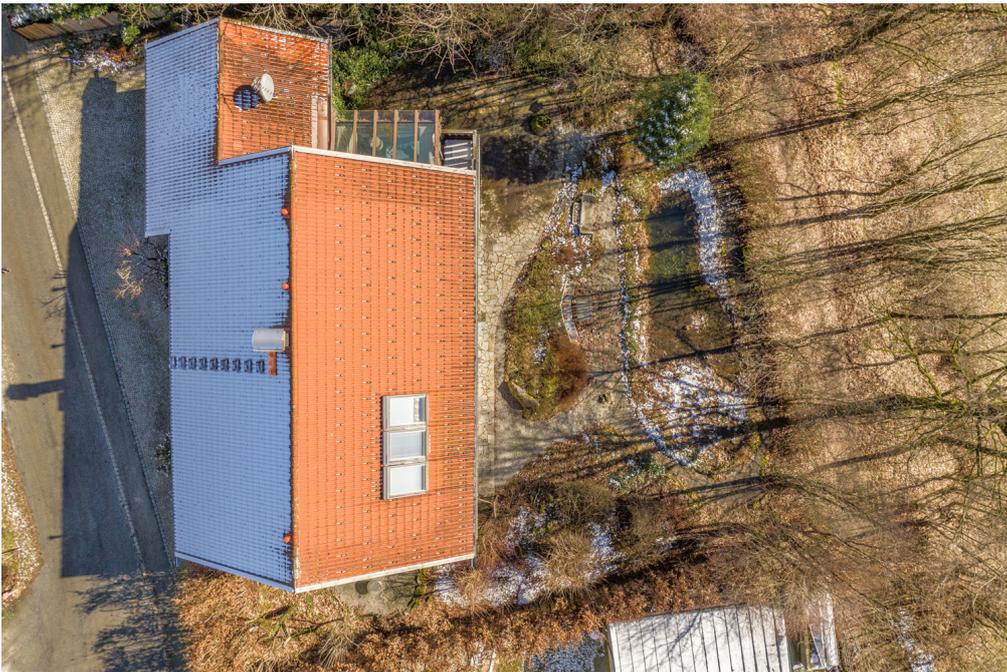
Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## The property



Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## The property



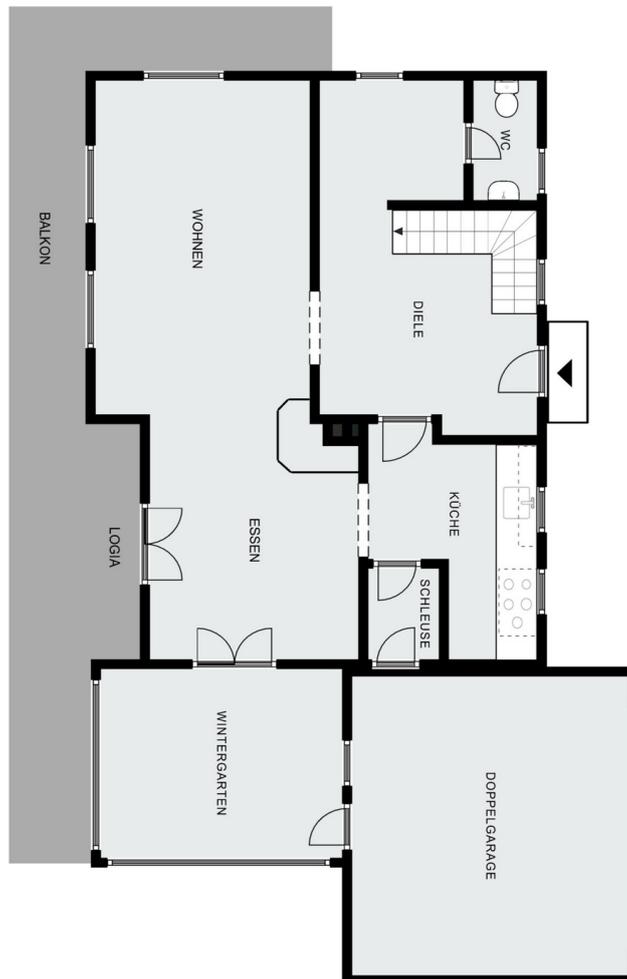
Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

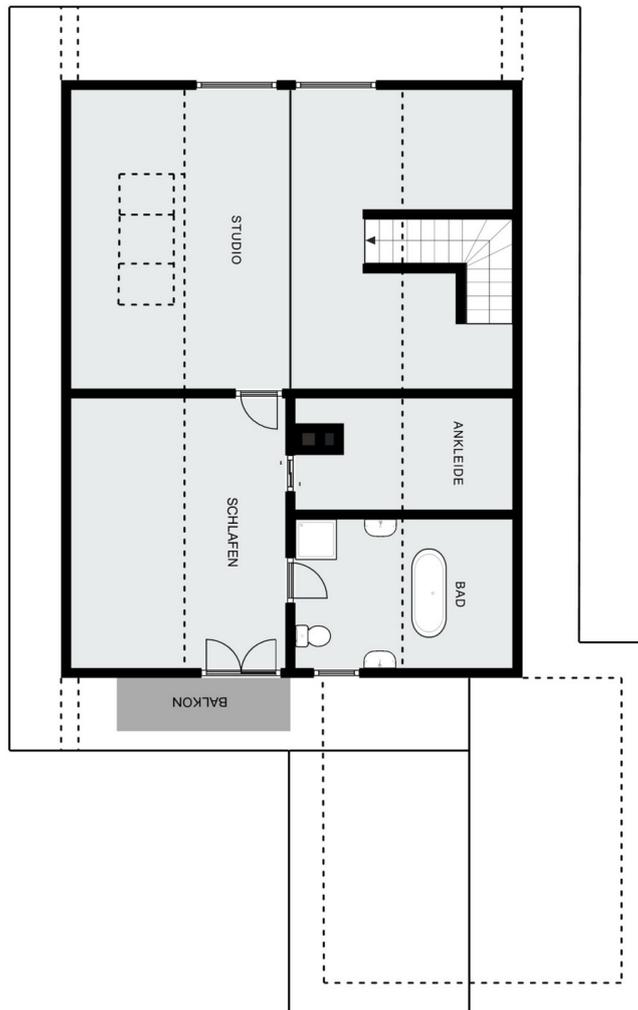
## The property



Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## A first impression

Sie werden sich gleich wohlfühlen! Dieses geräumige Einfamilienhaus (geplant als Zweifamilienhaus mit Doppelgarage) befindet sich in einer unverbaubaren Südhanglage und bietet eine wunderschöne Fernsicht - bei Föhn bis hin zum Watzmann. Im Jahr 1998 wurde das Untergeschoss von einer ortsansässigen Fachfirma in Ziegelbauweise gebaut. Darauf wurde ein "Isartaler Holzhaus" in Holzrahmenbauweise, mit hervorragender Wärmedämmung erstellt. Die Häuser des renommierten Bauunternehmens aus Holzkirchen sind bekannt für ihre solide und hochwertige Bauweise. Wertvolle und natürliche Rohstoffe stehen für ein gesundes und behagliches Wohnklima. Das Refugium wurde für ein Ehepaar geplant und verfügt somit aktuell über insgesamt fünf großzügige Zimmer, von denen zwei als Schlafzimmer genutzt werden können. Des Weiteren stehen den Bewohnern ein Kachelofen, ein gemütlicher Wintergarten in beiden Etagen sowie zwei Badezimmer mitsamt einer Sauna und einem Spa-Bereich zur Verfügung. Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist sicher die autarke Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, Küche und Bad, die zusätzlichen Platz für Gäste bietet oder als separate Wohneinheit genutzt werden kann. Von der geräumigen Doppelgarage (mit Lagermöglichkeit auf zweiter Ebene) aus gelangt man -über eine Schleuse- direkt und trocken ins Haus. Ein eingebauter Treppenlift dient um auch im Alter bequem vom EG in das OG zu kommen. Das Grundstück punktet mit einem reichblühenden Naturgarten, einem idyllischen Teich samt Biotop-Anlage und einem schönen Baumbestand. Die große Granit-Terrasse (ca. 120m<sup>2</sup>) lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet genügend Platz für gesellige Grillabende oder zum Sonnenbaden. Die Immobilie ist mit einer neuen BUDERUS-Gasbrennwerttherme ausgestattet, die für eine effiziente und kostengünstige Wärme sorgt. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem idealen Wohnort für Familien mit größeren Kindern oder Paare, die viel Platz und Komfort schätzen. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre großzügige Gestaltung, die traumhafte Lage und die hochwertige Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Das gesamte Inventar/Ausstattung und Möbel können kostenfrei übernommen werden.

Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## Details of amenities

- unverbaubare, traumhafte Aussichtslage
- "Isartaler Holzhaus"
- Fliesen und Laminatböden
- gemütlicher Kachelofen
- heller Wintergarten auf zwei Etagen
- großes Wohn-Studio im Dachgeschoss
- großzügiges Elternschlafzimmer mit Balkon, Ankleidezimmer und En-Suite-Bad
- Sauna mit Spa-Bereich und Dusche
- flexible Einliegerwohnung (35m<sup>2</sup>-75m<sup>2</sup> möglich)
- große Terrasse
- geflieste Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- umlaufender Süd-West-Balkon
- Naturteich
- Regenwasser-Zisterne mit 7,5 m<sup>3</sup>
- Naturgarten mit schönem Pflanzen- und Baumbestand
- 3 Stellplätze vor der Doppelgarage
- neue BUDERUS Gasbrennwerttherme
- gesamte Ausstattung und Möbel können kostenfrei übernommen werden

**Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg**

## All about the location

Absolut ruhige und unverbaubare Südhanglage von Hauzenberg -Germansdorf. Inklusive Fernsicht bis zu den Alpen. Im Ort befinden sich Grundschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung. Die 5 km entfernte Stadt Hauzenberg verfügt über weitere Schulen, Banken und Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie diverse Ärzte und Apotheken. Die Dreiflüsse - und Universitätsstadt Passau ist ca. 20km entfernt.

Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 60.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

Property ID: 24166012 - 94051 Hauzenberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)