Untergriesbach

Wohnen mit Perspektive: Großzügiges Zweifamilienhaus mit Garten und Pool

Objektnummer: 26166024



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215.37 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 751 m^2

Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26166024
Wohnfläche	ca. 215.37 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	575.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	134.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.09.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Die Immobilie

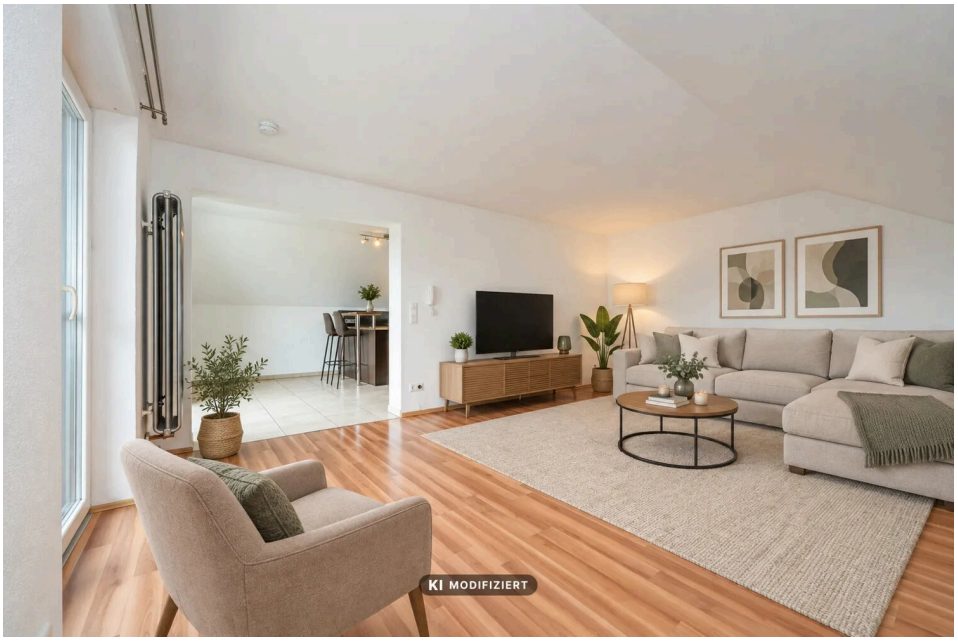




Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Die Immobilie





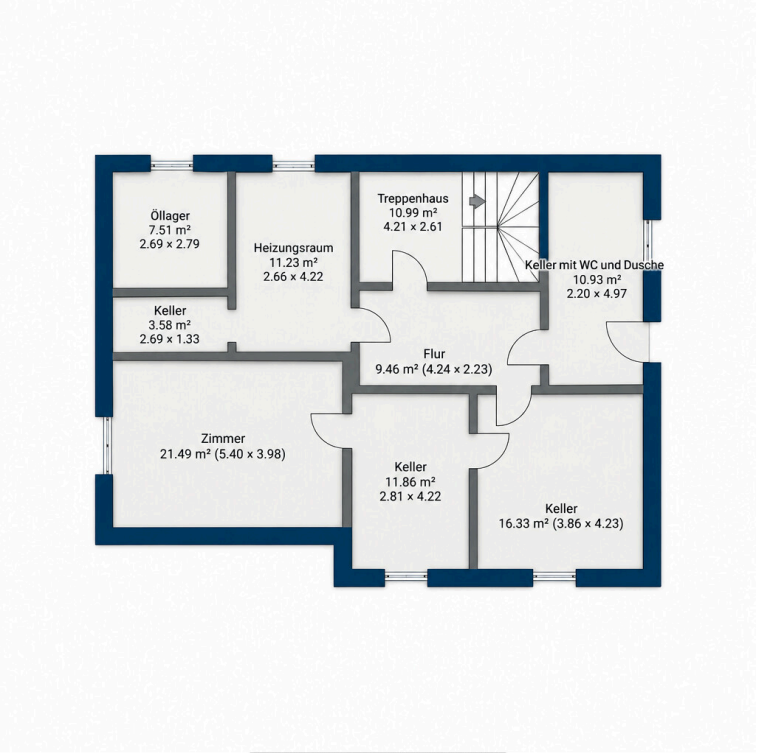
Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus verbindet viel Platz mit der besonderen Flexibilität zweier vollständig voneinander getrennter Wohneinheiten. Beide Bereiche können unabhängig voneinander genutzt werden. Damit eignet sich die Immobilie für zwei Familien, für ein Mehrgenerationenwohnen oder für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Wohnung im Erdgeschoss empfängt mit einem großzügigen Wohnbereich, gepflegtem Echtholzparkett und angenehmer Deckenhöhe. Durch die Erweiterung des Wohnzimmers im Jahr 2015 entstand zusätzlicher Raum. Der offene Übergang zur Küche schafft einen natürlichen Mittelpunkt des täglichen Lebens. Ein wasserführender Pelletofen beziehungsweise Kachelofen ergänzt den Wohnbereich und sorgt für behagliche Wärme.

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2008 umfassend erneuert. Neue Leitungen, Fußbodenheizung, moderne Fliesen und Marmorputz werden durch eine freistehende Badewanne, eine bodengleiche Dusche und moderne Armaturen ergänzt.

Die zweite Wohneinheit im Obergeschoss verfügt ebenfalls über eigene Wohn- und Schlafbereiche, eine Küche mit Arbeitsfläche und Frühstückstresen sowie ein eigenes Badezimmer. Sie ist über das helle Treppenhaus mit Natursteinelementen und filigranem Metallgeländer erreichbar. Das Badezimmer und die Leitungen wurden 2006 erneuert. Im Zuge der Dacharbeiten wurde das Dach neu gedämmt, mit einer neuen Rauhschalung versehen und mit neuen Dachziegeln eingedeckt. Gleichzeitig wurde die Dachgaube im Bereich des oberen Badezimmers neu geschaffen und sorgt dort für zusätzlichen Raum und natürlichen Lichteinfall.

Besonders viel Lebensqualität bietet der Außenbereich. Die großzügige Südwestterrasse mit großer Markise schafft einen geschützten Platz für Mahlzeiten im Freien und entspannte Stunden im Garten. Der Pool sorgt an warmen Tagen für Erfrischung. Der weitläufige Garten mit angelegten Beeten bietet viel Raum für Freizeit und Erholung.

Auch funktional ist das Grundstück gut ausgestattet. Zwei Garagen mit überdachtem Zugang bieten Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Die Garagendächer sowie die Zufahrt zum Haus wurden 2008 erneuert. Gleichzeitig entstanden zwei zusätzliche Stellplätze. Eine 5.000-Liter-Zisterne ergänzt die Ausstattung des Grundstücks.

Über die Jahre wurde kontinuierlich in die technische Ausstattung investiert. Bereits 2007 wurde eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung installiert. 2021 folgte

eine Photovoltaikanlage mit 5,94 kWp und 5,12 kWh Batteriespeicher, die einen großen Teil des Strombedarfs abdeckt und jährlich einen wirtschaftlichen Vorteil von ca. 1.200 bis 1.500 € ermöglichen kann. Die Fenster wurden in den vergangenen rund acht Jahren schrittweise erneuert und sind mit moderner Dreifachverglasung ausgestattet. Ein 2022 hergestellter Glasfaseranschluss ergänzt die technische Ausstattung. Der Pufferspeicher für den Wärmetauscher der Poolheizung wurde 2018 erneuert.

Damit bietet die Immobilie großzügige Wohnbereiche, einen privaten Garten mit Terrasse und Pool sowie zwei unabhängig nutzbare Wohneinheiten. Die über viele Jahre erfolgten Modernisierungen und die vielseitige Nutzbarkeit machen das Haus zu einer interessanten Grundlage für unterschiedliche Lebensmodelle.

Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Ausstattung und Details

* ca. 215,37 m² großzügige Wohnfläche
* ca. 751 m² großes Grundstück
* Großzügiges Zweifamilienhaus mit zwei vollständig getrennten Wohneinheiten
* Zwei unabhängig nutzbare Wohnbereiche
* Vielseitige Nutzung für zwei Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Eigennutzung und Vermietung
* Großzügiger Wohnbereich mit Echtholzparkett
* Wohnraumerweiterung im Jahr 2015
* Zwei separate Küchen
* Zwei jeweils modernisierte Badezimmer
* Südwestterrasse mit großer Markise
* Großzügiger Garten mit angelegten Beeten
* Privater Pool mit Wärmetauscher
* Balkon
* Zwei Garagen mit überdachtem Zugang
* Zwei zusätzliche Stellplätze
* Wasserführender Pelletofen bzw. Kachelofen
* Fußbodenheizung in mehreren Bereichen
* 5.000-Liter-Zisterne
* Dachstuhl und Dach einschließlich Dämmung erneuert
* Umfangreiche Modernisierungen seit 2006
* Solarthermie zur Warmwasserbereitung
* Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
* Fenster im Jahr 2023 erneuert, dreifach verglast
* Glasfaseranschluss seit 2022
* Erneuerter Pufferspeicher für die Poolheizung

Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Alles zum Standort

Untergriesbach im Landkreis Passau steht für naturnahes Wohnen, viel Freiraum und eine angenehme Lebensqualität. Der Markt mit rund 6.000 Einwohnern verbindet die Ruhe einer ländlich geprägten Umgebung mit einer gewachsenen Infrastruktur und der guten Erreichbarkeit der Stadt Passau. Vor Ort finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Zahnarztpraxen und eine Apotheke. Auch Familien profitieren von einem vielseitigen Bildungsangebot mit Kindertageseinrichtungen, Grund- und Mittelschulen sowie dem Gymnasium Untergriesbach. Die überschaubare Größe des Marktes sorgt dabei für kurze Wege und ein angenehmes, persönlich geprägtes Umfeld.

Die reizvolle Landschaft rund um Untergriesbach bietet vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. Wander- und Radwege, die Nähe zur Donau sowie die weitläufige Natur des Bayerischen Waldes laden zu Aktivitäten im Freien ein. Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie das Freibad in Lämmersdorf ergänzen das Angebot.

Gleichzeitig ist die Stadt Passau gut erreichbar und bietet ein umfassendes kulturelles, gastronomisches und berufliches Angebot. Damit verbindet Untergriesbach die Vorzüge eines ruhigen Wohnstandortes mit der Nähe zu den Möglichkeiten einer größeren Stadt.

Die Kombination aus Natur, Freiraum und guter Infrastruktur macht Untergriesbach zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Paare und Mehrgenerationenhaushalte. Insbesondere wer großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung sucht und dabei auf eine gute Anbindung und eine funktionierende Infrastruktur nicht verzichten möchte, findet hier ein ausgewogenes Umfeld.

Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26166024 - 94107 Untergriesbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com