

# Exposé

## Einfamilienhaus in Thyrnau

### Gemütliches Einfamilienhaus mit großem Grundstück



Objekt-Nr. **OM-320377**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:  
Maier

94136 Thyrnau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	2.400,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück, biologischer Kleinkläranlage, Quellanschluss, Glasfaseranschluss und vielen Entfaltungsmöglichkeiten im schönen Luftkurort Thyrnau 10 km von Passau.

Das Haus liegt am Hang und ist zum jetzigen Zeitpunkt in zwei Wohneinheiten aufgeteilt.

Das OG mit stufenlosem Zugang teilt sich in Flur, 3 Zimmer, Bad mit Regendusche u. Tageslicht, großem Esszimmer, offene neue Küche und überdachten Balkon auf.

Vom Flur gelangt man auf den Dachboden, welcher zusätzlichen Stauraum bietet.

In der gesamten Etage ist ein neuer Parkettboden verlegt, für angenehme Wärme sorgt ein Pelletofen sowie ein neuwertiger Kaminofen.

Zu dem separaten Eingang im UG gelangt man über eine Steintreppe am Haus.

Das UG teilt sich auf in Flur, Bad mit Dusche u. Tageslicht und einem Wohn-Essbereich mit Küchen- sowie Kaminanschluss.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage mit elektr. Toren und Werkstattgrube (teilunterkellert), eine Blechgarage, ein Geräteschuppen, ein Nebengebäude mit Holzlagerraum und Werkstatt mit Starkstrom (teilunterkellert) sowie ein Freisitz.

Der sonnige, große Garten bietet viel Privatsphäre und Platz für verschiedene Ideen, Gemüsebeete oder einfach nur um die Seele baumeln zu lassen.

Ein schöner vielfältiger Baumbestand sowie Beete und ein Kompost befinden sich bereits auf dem Grundstück.

Für weitere Informationen zu diesem liebevollen Unikat melden Sie sich gerne jederzeit.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie liegt ca. 10 km nordwestlich von der Dreiflüssestadt Passau im Luftkurort Thyrnau.

- Lebensmittelgeschäfte und lokale Dienstleister
- Gastronomische Angebote
- Zugang zu größeren Supermärkten im Umkreis
- Kindergarten vor Ort
- Busverbindung im Ort
- Gut ausgebaute Wander- und Radwege

Thyrnau kombiniert ländliche Ruhe mit der Nähe zu einem der schönsten Naturgebiete Deutschlands, dem Bayerischen Wald, und bietet so eine hohe Lebensqualität für seine Bewohner.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

