

# Exposé

## Einfamilienhaus in Tiefenbach

### Gepflegtes, großzügiges Einfamilienhaus im Landhausstil



Objekt-Nr. **OM-323635**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **470.000 €**

Ansprechpartner:  
Anita Stockinger

94113 Tiefenbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	800,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	233,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in diesem attraktiven Einfamilienhaus in naturnaher Lage. Das Objekt im Landhausstil wurde im Jahr 2001 errichtet, Bausauführung in Poroton-Ziegelmauerwerk, Sichtdachstuhl mit 14 cm Dämmung/Isolierung. Auch im Innenbereich setzt sich die hochwertige Ausstattung fort, Bodenbelag aus Granit, Holzdielen sowie Kork wirken wohnlich und gemütlich. Teilweise Fußbodenheizung sowie der gemütliche Kachelofen in der Wohnküche runden das Wohlfühlambiente ab. Die Holzfenster und Türen sind natürlich isolierverglast. Die Südterrasse erreichen Sie vom Wohnzimmer aus, der Blick unverbaut in die Landschaft. Der großzügige Wintergarten lädt zum Verweilen ein. Im EG befindet sich der Wohnbereich, aufgeteilt in Wohnküche, Speisekammer, Wohnzimmer, Büro, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum. Von der der sechseckigen Diele aus gelangen Sie in das OG, wo sich 3 Zimmer, ein modernes großes Bad mit Wanne und Dusche sowie ein Abstellraum befinden.

Von hier aus haben Sie von 2 Zimmern Zugang zum Balkon, ebenfalls südseitig mit herrlichem Weitblick. In der Doppelgarage - mit elektrischem Rolltor - können Sie bequem 2 Autos parken. Die Einfahrt ist gepflastert.

Das Objekt ist voll unterkellert und bietet neben einem Fitnessraum viel Fläche zum Unterstellen.

Alles in allem ein tolles Haus, die Bilder sprechen für sich!

## Ausstattung

- sehr gepflegte Landhaus
- Wohnküche mit Kachelofen und voll ausgestatteter Küche
- Bad mit Dusche und Wanne
- Holzdielen, Granit, Kork
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Wintergarten
- Südterrasse und Balkon
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Massivbau Porotonziegel
- Sichtdachstuhl
- vollständig unterkellert
- ruhige Lage mit Weitblick nach Süden

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Objekt ist kurzfristig beziehbar!

Verkauf erfolgt ohne Maklerprovision für den Käufer!

## Lage

Die Immobilie liegt ländlich in einem Ortsteil der Gemeinde Tiefenbach, dennoch sehr zentral und verkehrsgünstig, ca. 4 km zur BAB Auffahrt Aicha vorm Wald. Die Universitätsstadt

Passau liegt ca. 17 km entfernt, Tiefenbach ca. 8 km, dort finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule und eine gute ärztliche Versorgung. In Kirchberg ca. 3 km gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Zahlreiche Spazier-, Wanderwege, direkt vor der Haustür gelegen, laden zum joggen/entspannen ein.

Das Bäderdreieck, Bad Griesbach, Bad Füssing und Bad Birnbach erreichen Sie in ca. 35 km.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



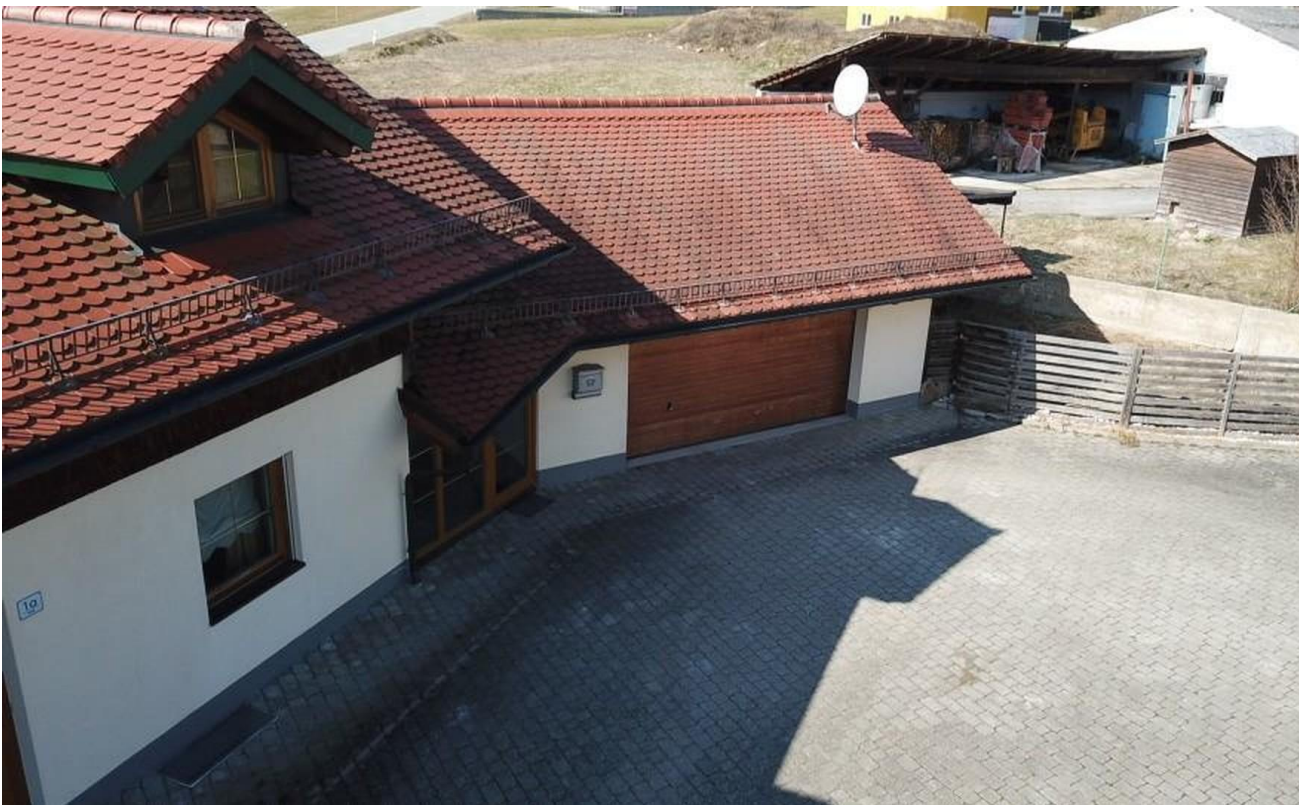
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



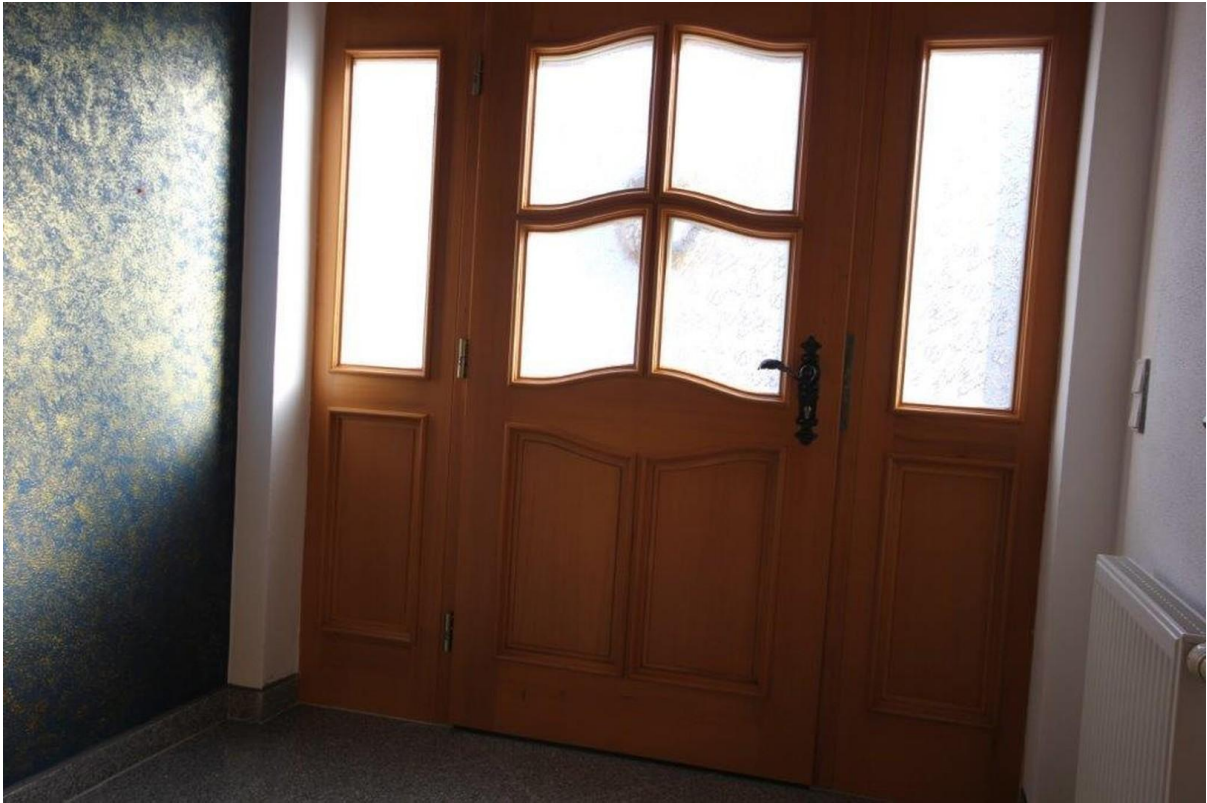
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



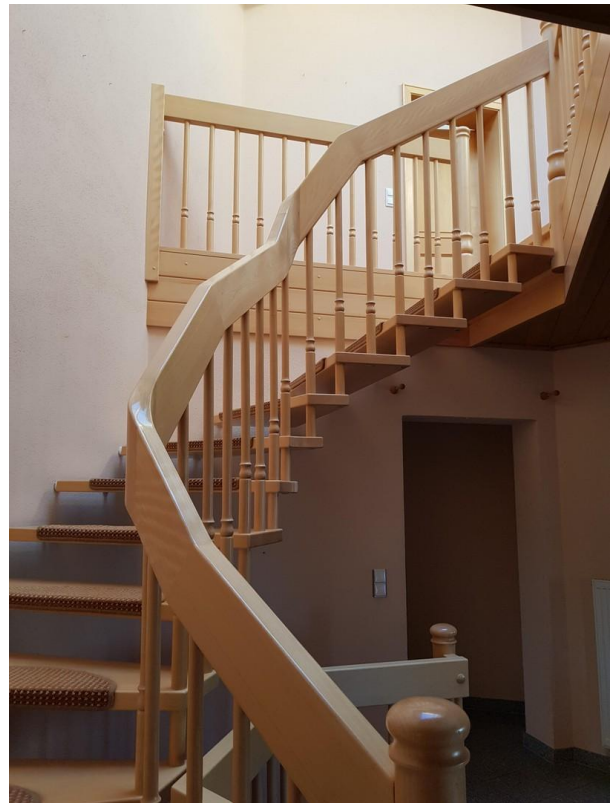
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



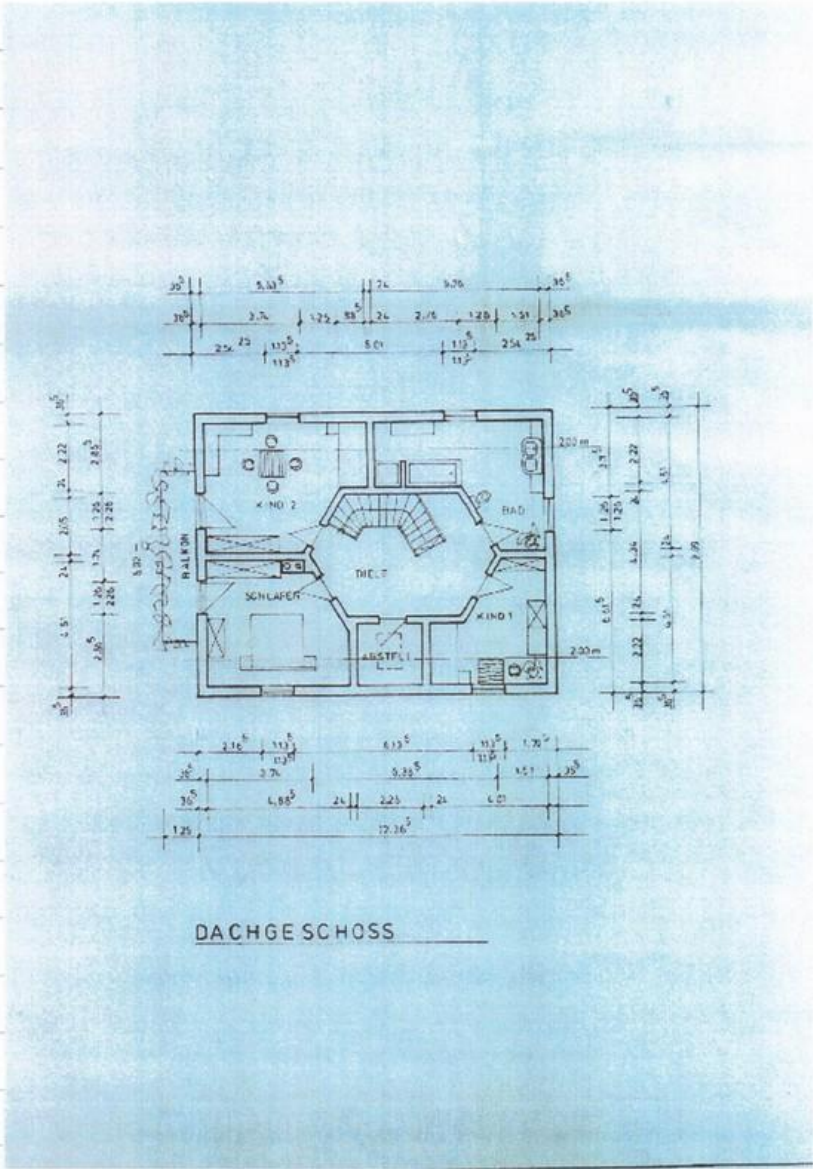








# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS