

Thyrnau

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit sonnigem Garten und Garage

Objektnummer: 24166022



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

**KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 325 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

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

Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24166022	Kaufpreis	429.000 EUR
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	27.08.2025	Endenergie- verbrauch	95.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	C



Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Die Immobilie





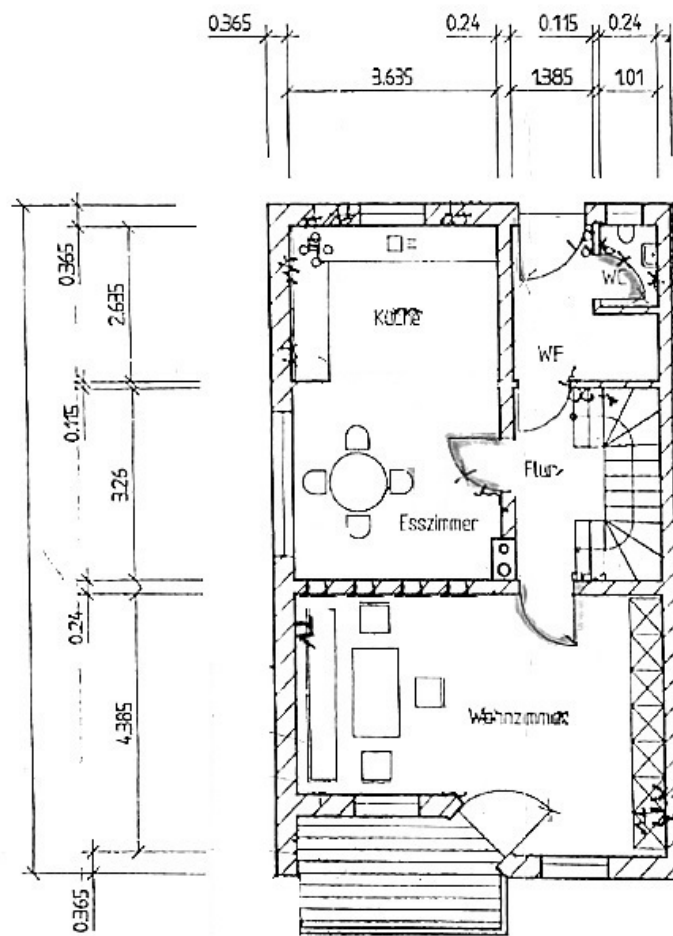
Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

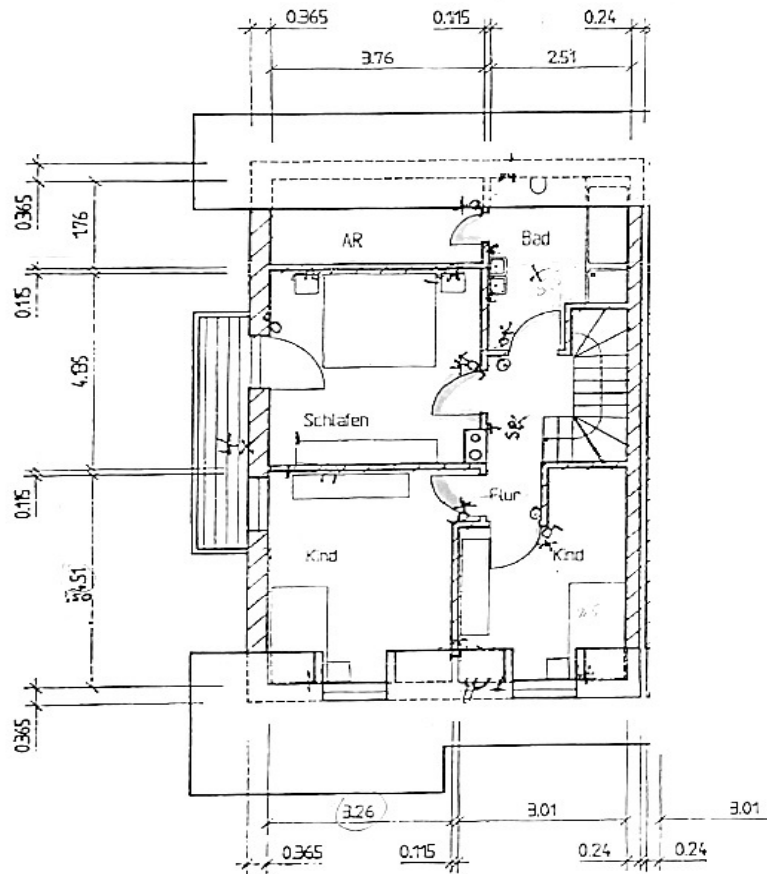
## Die Immobilie



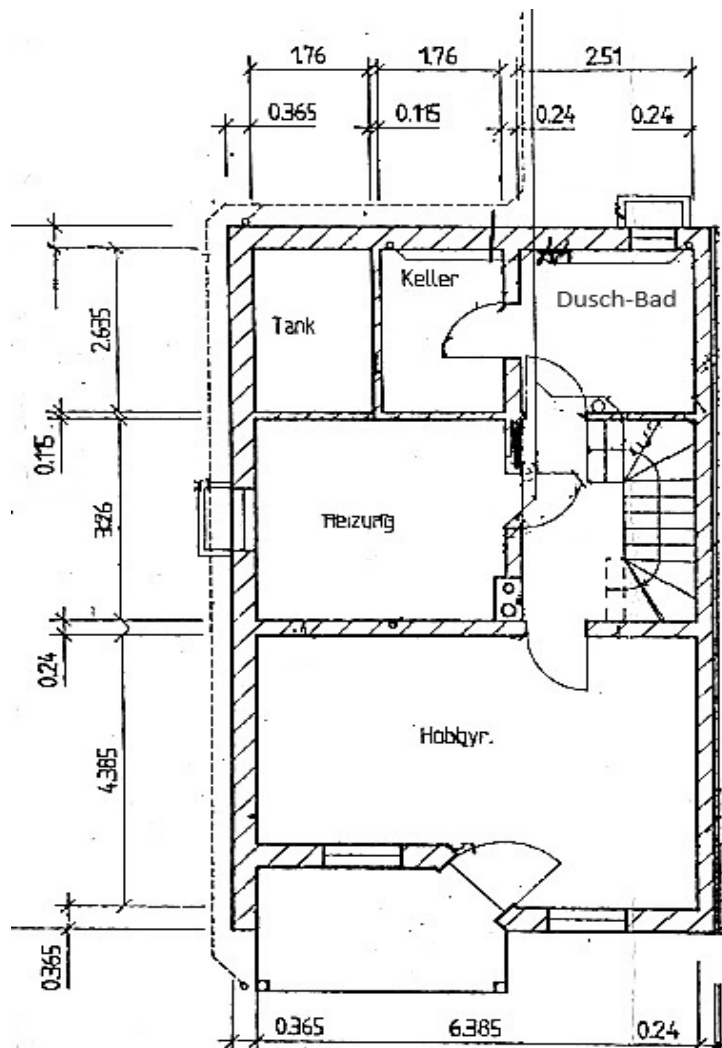
Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Grundrisse









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

Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Ein erster Eindruck

Diese familienfreundliche Doppelhaushälfte mitsamt zweigeschossiger Garage und 2 weiteren Stellplätzen liegt absolut ruhig am Ende einer Sackgasse mit Blick auf Felder und Wiesen. Es wurde 1994 gebaut, seitdem sehr gepflegt und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Das Grundstück lädt zum Garteln, Spielen, Grillen oder einfach gemütlichen Beisammensein mit guten Freunden ein. Das Haus ist voll unterkellert und bietet so genügend Stellfläche und Räumlichkeiten für z.B. Gäste oder Büro. Nach dem Eintreten kommt man in den Eingangsbereich mit anliegendem Gäste-WC samt Fenster. Von hier aus kommt man in den unterteilten Wohn-, Ess-, Kochbereich mit sonniger Süd-Balkonterrasse. Der gemütliche Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für angenehme Wärme, gerade in der Übergangszeit. Im Dachgeschoss findet man ein schönes Wannen- und Duschbad mit Waschbecken und WC sowie drei Schlafzimmer. Das Untergeschoss verfügt über einen klassischen Kellerraum, den Heizungsraum sowie ein weiteres Duschbad inkl. WC plus ein weiteres, großes Zimmer mit Tageslicht, das als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Der Garten ist gen Süden ausgerichtet. Hier kann man es sich sogar bei Regen in dem überdachten Freisitz gemütlich machen. Der untere Teil der zweigeschossigen Garage ist vom Garten aus begehbar. Hier gibt es eine Werkstatt und genügend Platz für die Gartengeräte. Alles in allem ein gut ausgestattetes Anwesen, das sich sowohl energetisch als auch wohnlich auf einem guten Niveau befindet.

Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Ausstattung und Details

- ruhig, grün, hell
- kinderfreundlich am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse
- schöne Sicht direkt auf ein Feld
- Rollläden
- 4 Schlafzimmer möglich
- gemütlicher Kamin-Ofen im Wohnzimmer
- schöner Südgarten mit Freisitz
- zweigeschossige Garage
- zwei weitere Stellplätze



Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Alles zum Standort

- 15 PKW-Minuten nach Passau - Kindergarten im Ort - Bushaltestelle 200 Meter (Line 7583 und 7599) - alle Geschäfte des täglichen Lebens sowie Ärzte in nächster Nähe

Objektnummer: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24166022 - 94136 Thyrnau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)