

Thyrnau

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit sonnigem Garten und Garage

Property ID: 24166022



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 325 m²

Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

- 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: 24166022 - 94136 Thyrnau

At a glance

Property ID	24166022	Purchase Price	429.000 EUR
Living Space	ca. 116 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 0 m ²
Rooms	5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		

Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	27.08.2025	Final energy consumption	95.40 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	C

Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

The property



Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

The property



Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

The property



Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

The property



Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

The property



Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

The property



Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

The property



Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

The property



Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

The property



Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

The property



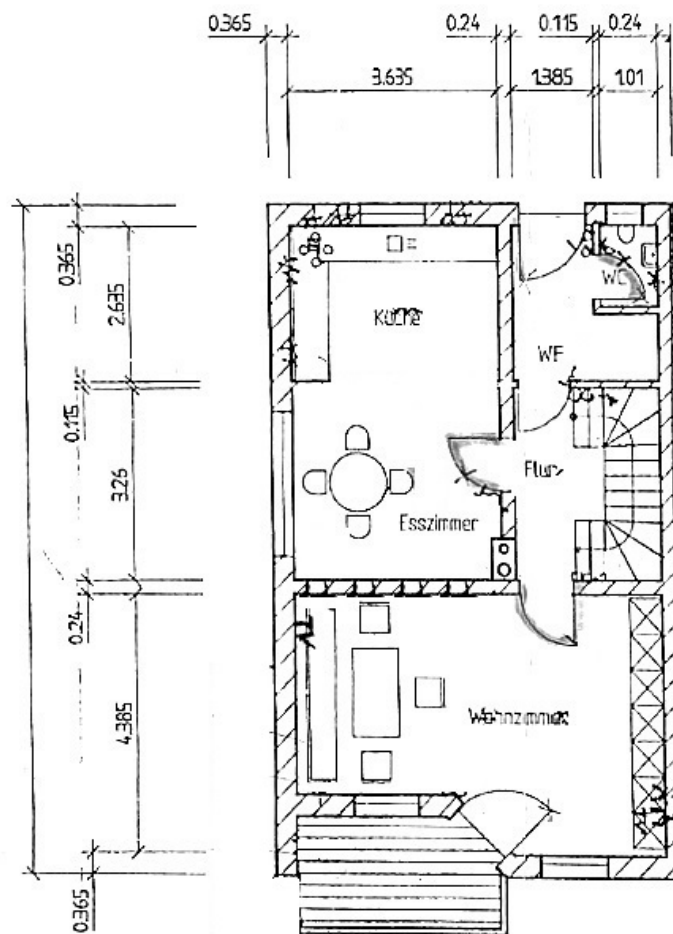
Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

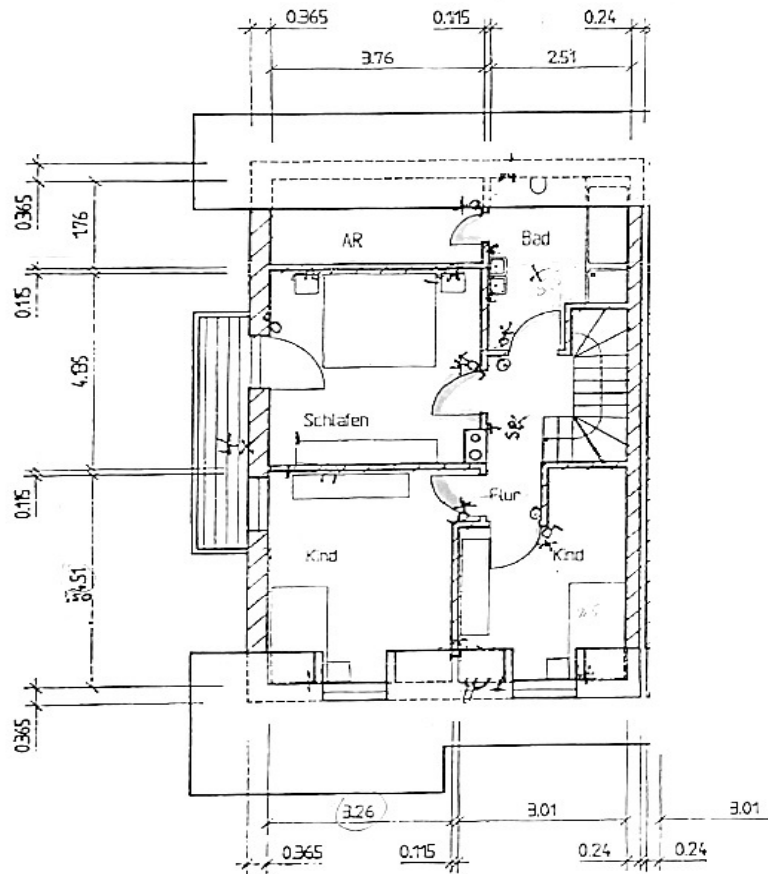
The property

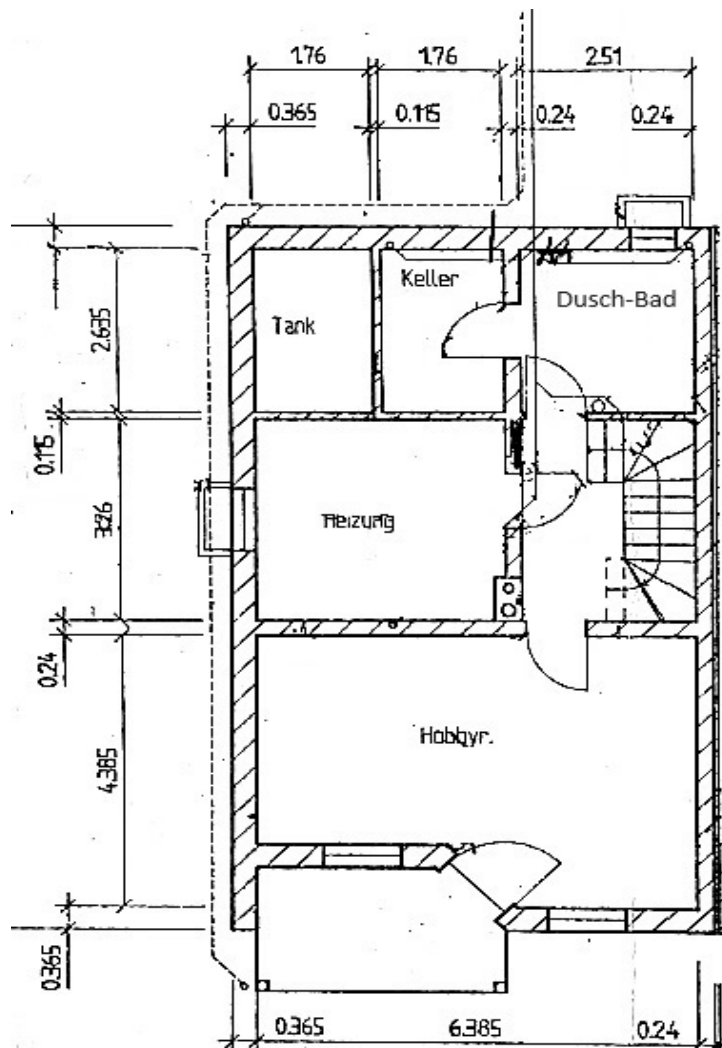


Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

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: 24166022 - 94136 Thyrnau

A first impression

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.

Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

Details of amenities

- 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

Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

All about the location

- 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

Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 95.40 kwh/(m²*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.

Property ID: 24166022 - 94136 Thyrnau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1 Passau
E-Mail: passau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com