

Neuhaus am Inn

# Großzügiges Familienhaus mit Einliegerwohnung, Südgarten und Doppelgarage

Objektnummer: 26166021



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 246 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 861 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn**

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

Objektnummer: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26166021	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 246 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	10	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1988		

Objektnummer: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	07.10.2035	Endenergieverbrauch	79.60 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

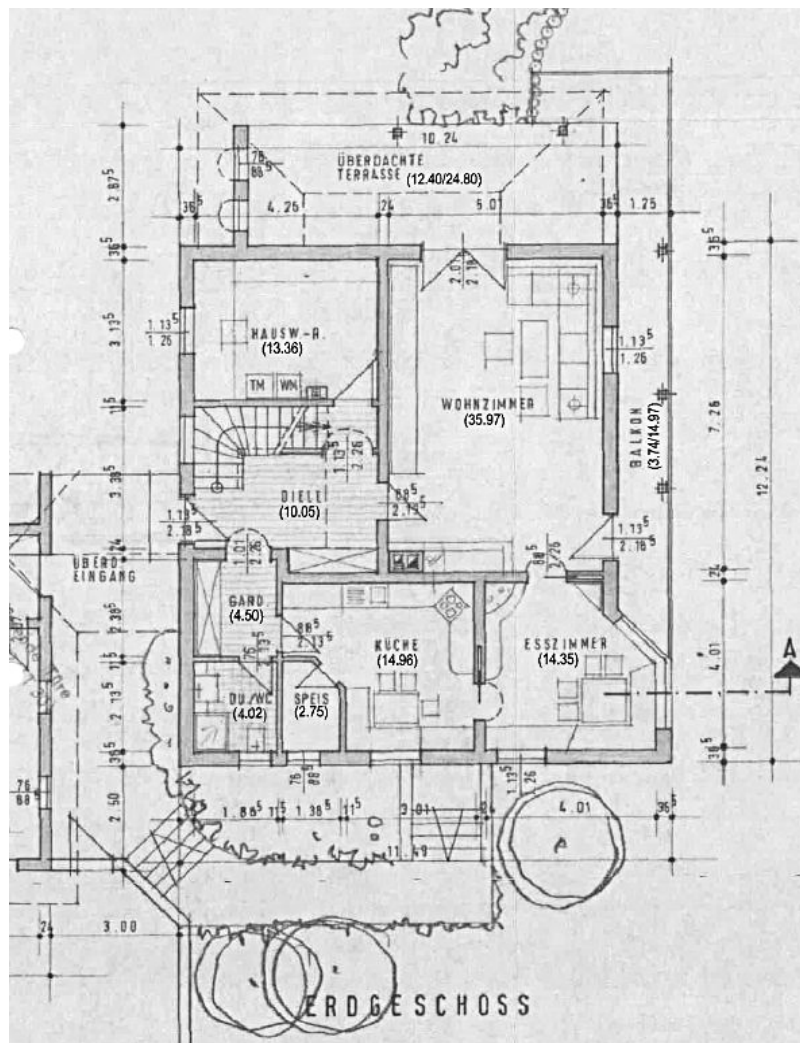
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

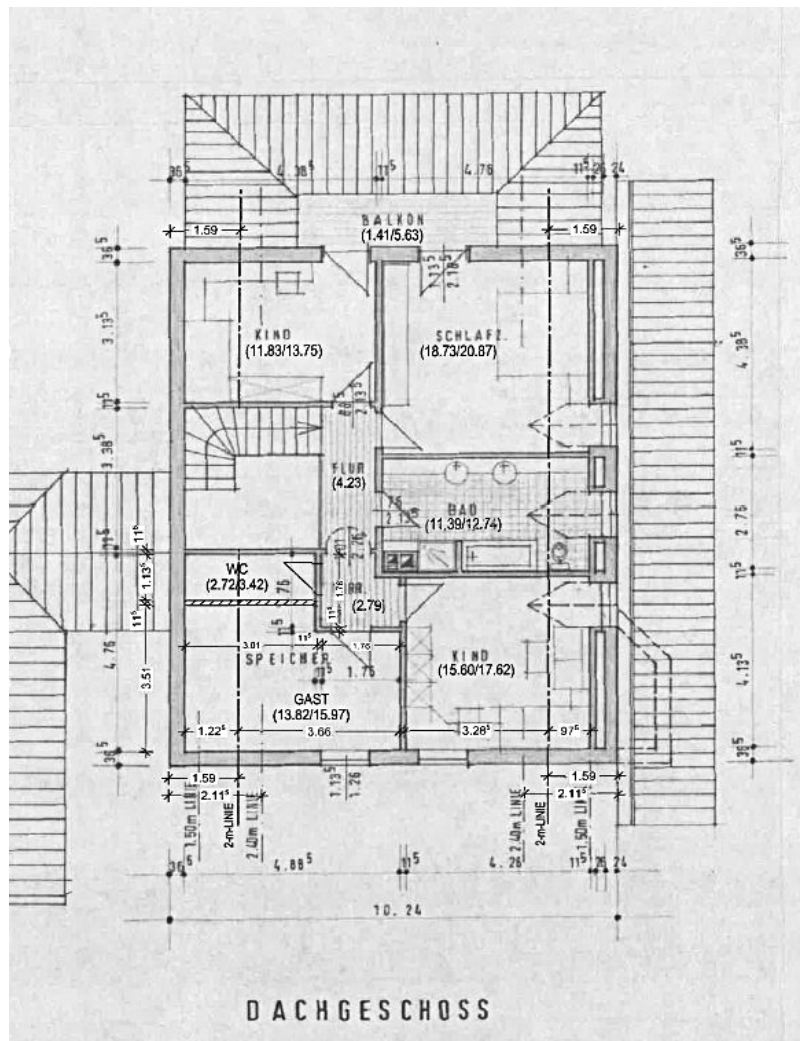
T.: 0851 - 21 18 92 30

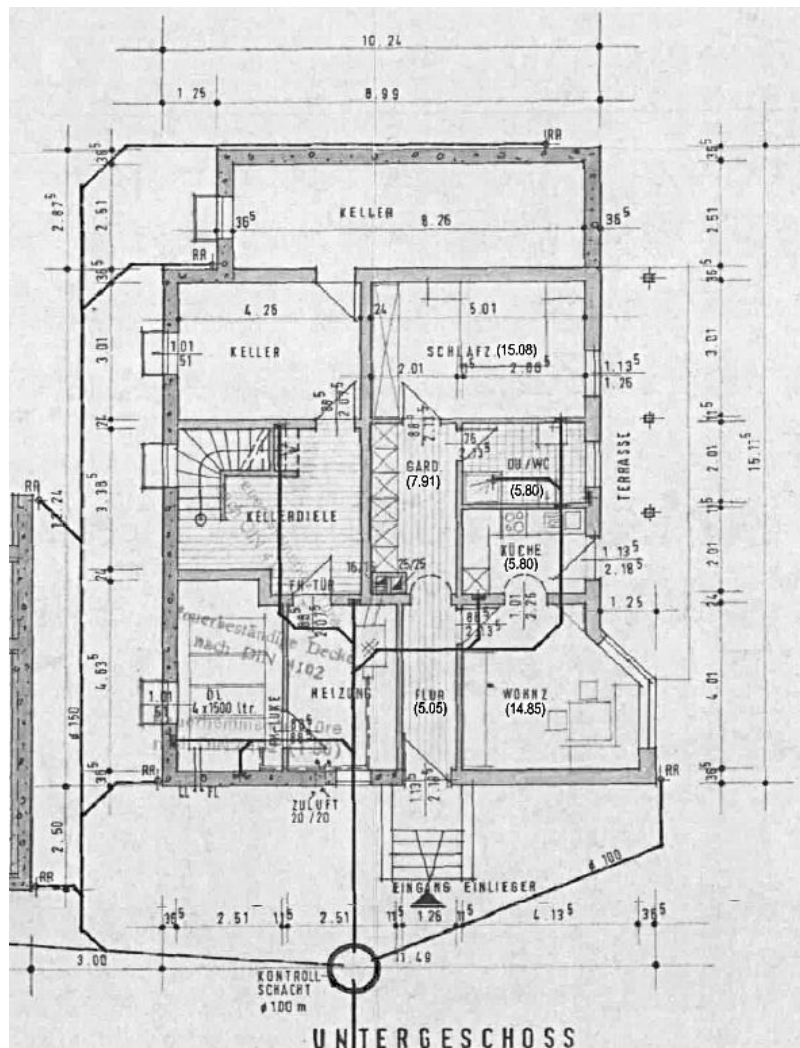
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

Objektnummer: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn

## Grundrisse







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: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn**

## Ein erster Eindruck

**Sie werden sich auf Anhieb wohlfühlen!**

**Dieses außergewöhnliche Refugium, mit neuer Pelletheizung von 2024, lädt auf drei Ebenen zum Wohnen, Wohlfühlen und Entspannen ein.**

**Helle, großzügig geschnittene Räume bieten viel Platz für die ganze Familie. Die ruhige Lage inmitten des Ortes sowie ein See in unmittelbarer Nachbarschaft schaffen ein besonderes Wohnambiente und vermitteln ein Gefühl von Erholung direkt vor der Haustür.**

**Im Erdgeschoss befinden sich die Küche mit praktischer Speisekammer, ein separates Esszimmer sowie das modernisierte und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Ein großzügiger Hauswirtschaftsraum ergänzt diese Ebene und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.**

**Das Obergeschoss mit offenem Dachstuhl bietet drei großzügige Schlafzimmer, ein separates Büro sowie einen Balkon. Das geräumige Familienbad und ein separates WC runden das Raumangebot dieser Etage ideal ab.**

**Im Untergeschoss befinden sich neben den klassischen Keller-, Heizungs- und Technikräumen ein Hobbyraum sowie ein Weinkeller. Besonders hervorzuheben ist die separate Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 53 m<sup>2</sup>. Sie verfügt über einen gut durchdachten Grundriss und einen direkten Zugang zum Garten, wodurch sie sich ideal für Gäste, Familienangehörige oder zur Vermietung eignet.**

**Der sonnige Südgarten lädt zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein. Ob Trampolin, Klettergerüst oder gemütliche Sitzecke – hier findet die ganze Familie ausreichend Platz, um die ruhige Umgebung zu genießen.**

**Zum Anwesen gehören außerdem eine großzügige Doppelgarage sowie ein separater Geräteraum, der zusätzlichen Stauraum für Gartengeräten Fahrräder oder eine Werkstatt bietet.**

**Dank des durchdachten Grundrisses und der gelungenen Raumaufteilung eignet sich die Immobilie sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Mehrgenerationenhaus oder Zweifamilienhaus. Das Anwesen steht leer und kann kurzfristig übernommen werden.**

**Gerne senden wir Ihnen einen Link zu unserem virtuellen Rundgang und freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.**

**Objektnummer: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn**

## **Ausstattung und Details**

- tolle Lage direkt an einem Natursee
- großzügige Architektur, helle Räume
- gemütliche Kachelöfen
- schöner Süd-West sowie Südbalkon
- neue Pelletheizung (2024)
- 2 Küchen
- Solnhofener Naturstein und Echtholzparkett
- schöne Süd-Terrasse
- Garten mit viel Platz zum Spielen und Relaxen
- Geräteraum
- Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb
- weitere Stellplätze vor der Garage

**Objektnummer: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn**

## **Alles zum Standort**

**Ruhige Siedlungsrandlage direkt an einem wunderschön idyllischen Natursee gelegen.**

**Für Familien: Neuhaus bietet eine Kinderkrippe, einen Kindergarten, eine Grund- und Realschule. 3 Gymnasien befinden sich im Umkreis von 12-20km.**

**Praktisch: In Fuß-Nähe befindet sich ein Rossmann Drogeriemarkt, ein Nah-Kauf sowie ein Norma-Supermarkt.**

**Bäcker und Metzger in 150 Meter, Apotheke in 100 Meter, Zahnärzte in 250 Meter und Allgemeinärzte in 400 Meter Entfernung. Krankenhaus Schärding 1.000 Meter.**

**800 Meter über die Innbrücke in die Innenstadt der Barockstadt Schärding mit vielfältigen gastronomischen Angeboten.**

**5 Autominuten zur Autobahn A3, 15 Autominuten nach Passau.**

**20 Autominuten ins Niederbayerisches Bäderdreieck – Thermen z. B. Bad Füssing und Bad Birnbach und/oder Golfen in Bad Griesbach, Sagmühle, Uttlau usw.**

**5 Autominuten zum neu renovierten Bahnhof Schärding der eine ICE Verbindung zwischen Wien Hbf und Frankfurt mit Stopp in Schärding anbietet. Des Weiteren gibt es sehr gute Busverbindungen in Richtung Passau und ins Bäderdreieck.**

**5 Autominuten zum Bahnhof Sulzbach.**

**Objektnummer: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn**

## **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 Handelsregistersauszugs, 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: 26166021 - 94152 Neuhaus am Inn**

## **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](mailto:passau@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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