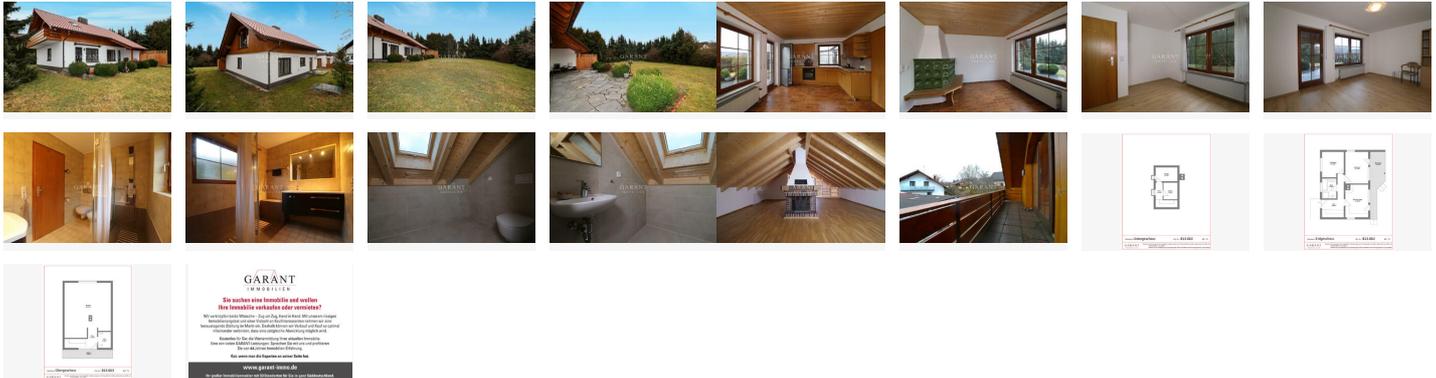


# Ruhige Oase mit großem Grundstück und sonnendurchfluteten Räumen!

Preis: 298.000 €



## Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdient.de/243237>  
Artikelnummer #243237

## Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**  
**Telefon:** 07751-918250  
**Fax:** 07751 91825 20  
Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

## Anzeigen Informationen

**Typ:** Kaufangebote  
**Veröffentlicht am :** 23.02.24

## Preis

**Preis:** 298.000 €  
**Provision:** 2,98 % (inkl. MwSt.)  
**Im Kaufpreis enthalten:** Nein

## Details

**Wohnfläche:** 108 (m<sup>2</sup>)  
**Grundstücksfläche:** 1.144 (m<sup>2</sup>)  
**Anzahl Zimmer:** 4  
**Anzahl der Bäder:** 1

# Ruhige Oase mit großem Grundstück und sonnendurchfluteten Räumen!

Preis: 298.000 €

Verfügbarkeit

Verfügbar ab: 02.05.24

---

# Ruhige Oase mit großem Grundstück und sonnendurchfluteten Räumen!

Preis: 298.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Sie suchen ein ruhiges Plätzchen zum Wohlfühlen mit viel Platz und vielen Möglichkeiten? Geeignet für Jung und Alt! Das Anwesen erstreckt sich über ein großes Grundstück von ca. 1.144 qm und einer Wohnfläche von ca. 108 qm, umgeben von einer liebevoll angelegten Einfriedung aus Büschen und Bäumen. Diese natürliche Barriere schafft nicht nur Privatsphäre, sondern verleiht dem Grundstück eine gewisse Naturverbindung. Die ruhige Lage verspricht Entspannung und Erholung. Der Kamin im Erdgeschoss und der Kachelofen im Obergeschoss bringen Wärme und Gemütlichkeit in das Haus herein. Die Räume sind überwiegend auf der Südseite des Hauses angeordnet, sodass sie von reichlich Sonnenlicht durchflutet werden. Diese sonnige Ausrichtung schafft eine angenehme Atmosphäre und bringt positive Energie in das Haus. Im Jahr 2021 wurde das Dachgeschoss inklusive Dach komplett saniert. Durch die Dachsanierung, bietet die großzügige Fläche und die Südausrichtung, eine optimale Möglichkeit für eine Photovoltaikanlage. Diese zeitgemäße Modernisierung garantiert nicht nur Wohnkomfort, sondern trägt auch zu einer verbesserten Energieeffizienz bei. Überzeugen Sie sich selbst! Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Breitenberg ist eine Gemeinde im Landkreis Passau in Niederbayern mit ca. 2.150 Einwohner. Gemeinde liegt malerisch im südöstlichen Teil des Bayerischen Waldes und ist von einer landschaftlich reizvollen Umgebung geprägt. Die Umgebung von Breitenberg bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Von Wanderungen durch die Wälder bis hin zu Radtouren entlang malerischer Wege. Das naheliegende Skigebiet Hochficht, ist ca. 30, Minuten entfernt. Die Gemeinde selbst verfügt über die Geschäfte des täglichen Bedarfs wie: Restaurants und Gasthäuser mit bayerische Spezialitäten servieren, Kindergarten und Grundschule, Apotheke, Raiffeisenbank, Café, Edeka, Allgemeinarzt, Bäckerei, Friseur und ein Möbelgeschäft. Darüber hinaus hat die naheliegende Städte Waldkirchen und Passau viel zu bieten!

Einkaufsmöglichkeiten, Aktivitäten, Ärzte aller Art und Kindergärten und Bildungseinrichtung von Grundschule bis zu weiterführenden Schulen. Die Stadt Waldkirchen erreichen Sie in nur ca. 20 Kilometern, die Stadt Passau etwa in 38 Kilometer. Die Autobahn A3 ist ca. 40 min von Ihrem Wohnort entfernt. Hierüber gelangen Sie zu den Städten Deggendorf, Straubing, Regensburg und Landshut.

**Weitere Angaben / Freitext :** Energieverbrauchsausweis

Energiekennwert: 218,91 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse G (<250)

Heizung: Zentralheizung mit Öl

Baujahr laut Energieausweis: 1982 Weitere Informationen und Fotos erhalten Sie auf Anfrage. Auf Wunsch sind wir bei Vermittlung von der Finanzierung gern behilflich. Kommen Sie auf mich zu!

**Objektnummer:** 813.063

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Gepflegt

**Baujahr:** 1982

**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)

**Energieausweistyp:** Verbrauchsausweis

**Bedarf/ Verbrauch:** 218,91 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

**Energieeffizienzklasse:** G

**Wesentlicher Energieträger:** Öl

**Heizungsart:** Zentralheizung

# Ruhige Oase mit großem Grundstück und sonnendurchfluteten Räumen!

Preis: 298.000 €

## Ausstattung

\* Einbauküche \* Bad EG 2018 renoviert \* Dachgeschoss Komplettsanierung 2021  
\* Heizung 2020 neu \* Große Terrasse \* Doppelgarage \* Große Gartenfläche \*  
Grundstück komplett mit Hecke, Bäume und Tor, umzäunt \* Rolllös \*  
Teilunterkellerung \* Kachelofen in der Küche und im Dachgeschoss <br/> <br/>

---

# Ruhige Oase mit großem Grundstück und sonnendurchfluteten Räumen!

Preis: 298.000 €

## Beschreibung

Sie suchen ein ruhiges Plätzchen zum Wohlfühlen mit viel Platz und vielen Möglichkeiten? Geeignet für Jung und Alt! Das Anwesen erstreckt sich über ein großes Grundstück von ca. 1.144 qm und einer Wohnfläche von ca. 108 qm, umgeben von einer liebevoll angelegten Einfriedung aus Büschen und Bäumen. Diese natürliche Barriere schafft nicht nur Privatsphäre, sondern verleiht dem Grundstück eine gewisse Naturverbindung. Die ruhige Lage verspricht Entspannung und Erholung. Der Kamin im Erdgeschoss und der Kachelofen im Obergeschoss bringen Wärme und Gemütlichkeit in das Haus herein. Die Räume sind überwiegend auf der Südseite des Hauses angeordnet, sodass sie von reichlich Sonnenlicht durchflutet werden. Diese sonnige Ausrichtung schafft eine angenehme Atmosphäre und bringt positive Energie in das Haus. Im Jahr 2021 wurde das Dachgeschoss inklusive Dach komplett saniert. Durch die Dachsanierung, bietet die großzügige Fläche und die Südausrichtung, eine optimale Möglichkeit für eine Photovoltaikanlage. Diese zeitgemäße Modernisierung garantiert nicht nur Wohnkomfort, sondern trägt auch zu einer verbesserten Energieeffizienz bei. Überzeugen Sie sich selbst! Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

---

## Objekt Standort

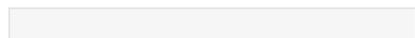
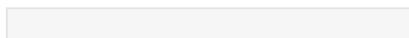
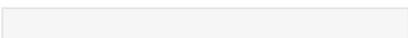
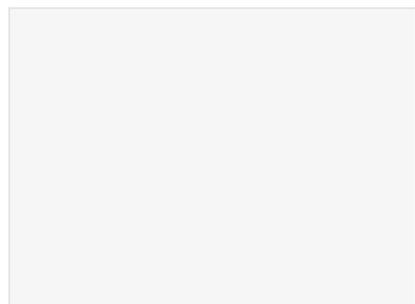
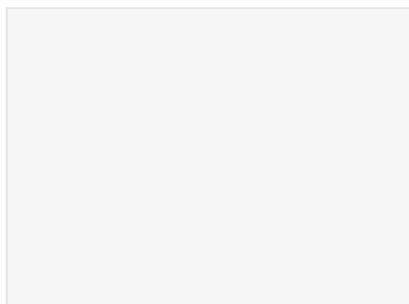
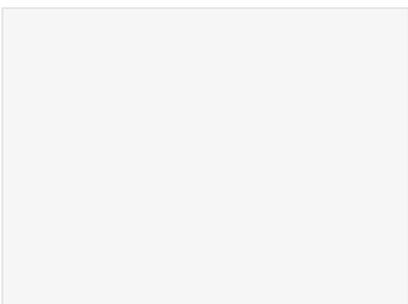
[Breitenberg, Deutschland](#)

---

# Ruhige Oase mit großem Grundstück und sonnendurchfluteten Räumen!

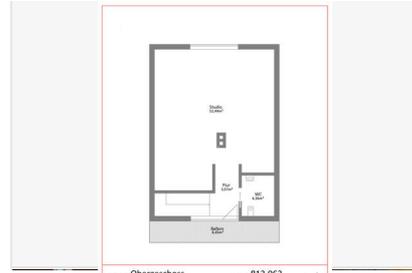
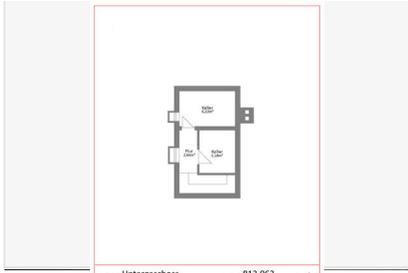
Preis: 298.000 €

## Produktbilder



# Ruhige Oase mit großem Grundstück und sonnendurchfluteten Räumen!

Preis: 298.000 €



**GARANT**  
IMMOBILIEN

### Sie suchen eine Immobilie und wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir verknüpfen beide Wünsche – Zug um Zug, Hand in Hand. Mit unserem riesigen Immobilienangebot und einer Vielzahl an Kaufinteressenten nehmen wir eine herausragende Stellung im Markt ein. Deshalb können wir Verkauf und Kauf so optimal miteinander verbinden, dass eine zeitgleiche Abwicklung möglich wird.

Kostenlos für Sie: die Wertermittlung Ihrer aktuellen Immobilie.  
Eine von vielen GARANT-Leistungen. Sprechen Sie mit uns und profitieren Sie von 44 Jahren Immobilien-Erfahrung.

**Gut, wenn man die Experten an seiner Seite hat.**

[www.garant-immo.de](http://www.garant-immo.de)

Ihr großer Immobilienmakler mit 50 Standorten für Sie in ganz Süddeutschland.