

Exposé

Bauernhaus in Tiefenbach (Passau) Premium-Liebhaberobjekt in Alleinlage



Objekt-Nr. OM-363034

Bauernhaus

Verkauf: **1.390.000 €**

94113 Tiefenbach (Passau)
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	12.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	220,00 m ²	Garagen	4
Nutzfläche	125,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

.....provisionsfrei.....Preis: auf Anfrage.....

Die Alleinlage des Anwesens am Ende einer 2 km langen Sackgasse gewährleistet absolute Privatsphäre und Abgeschlossenheit. Die Zufahrtsstraße ist eine Gemeindestraße, die regelmäßig vom Winterdienst geräumt wird.

Das Anwesen erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von insgesamt 12.000qm, wovon 2.500qm von Wald eingenommen werden.

Das Haus wurde im Jahr 2001 im Stile eines historischen Bauernhauses erbaut und wurde in den Jahren 2017 und 2021 mit viel Liebe zum Detail und geschmackvollem Fingerspitzengefühl renoviert. Das Ergebnis ist eine urgemütliche Atmosphäre, die heute nur noch selten zu finden ist.

Die 225 qm Wohnfläche teilt sich auf fünf Zimmer auf, darunter eine rustikale Bauernstube mit gemütlicher Ofenecke und ein mit gehacktem Holz vertäfeltes Zimmer welches das zweite Highlight Ihres neuen Zuhauses ist.

Die geräumige Bauernküche ist eine perfekte Mischung aus ursprünglichem Charme und modernster Technik. Sie ist auf der einen Seite mit hochwertigen Elektrogeräten, u.a. einem Induktionsherd mit integriertem Dunstabzug ausgestattet. Auf der anderen Seite können Sie Ihre Mahlzeiten auch auf dem Holzofen zuzubereiten. Das beste aus zwei Welten.

Besondere Highlights sind Holzdecken mit alten Holzbalken, breite Holzdielen, urige Türrahmen mit Altholztüren, originale Kastenfenster, ein bezaubernder Wintergarten mit gemauertem Kamin und eine gemütliche überdachte und windgeschützte Terrasse mit Sitzecke. Die Böden bestechen durch ihren einzigartigen Mix aus uralten Steinböden, originalen Holzdielen und neuen rustikal gebürsteten Eichen-Landhausdielen.

Die geräumige Garage bietet Platz für 3-4 Fahrzeuge sowie gepflasterte Stellfläche für vier weitere Fahrzeuge. Ein separater Motorrad- oder Bastelraum bietet Platz für Zweiräder und zusätzliche Gerätschaften. Eine Werkstatt mit Werkbank und Motorrad-Hebebühne rundet das Angebot für handwerklich Interessierte ab – hier lassen sich kreative Projekte verwirklichen.

Die Heizungsanlage umfasst eine moderne Erdgasheizung mit Erdtank. Zusätzlich sorgen ein behaglicher Ofen mit Sitzecke in der Stube und ein Holzofen im Wohnzimmer für wohlige Wärme.

Weitere Highlights:

- eigene Quelle mit reinstem Trinkwasser
- Highspeed-Internet über Glasfaser (im Ausbau Mitte 2026)
- Videoüberwachung.

Wenn es Ihnen zu ruhig wird, sind der Einkaufsbummel oder die zahlreichen kulturellen Angebote, Feste, Restaurants und Cafés in der hübschen historischen Altstadt von Passau nur 15 Autominuten entfernt.

Dieses hinreißende Anwesen ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Stück Freiheit...weit weg von Trubel, Stress und Hektik. Es ist ein Ort voller Geschichte, Natur und modernem Luxus, der darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von diesem einzigartigen Juwel verzaubern zu lassen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

Lage

Das Anwesen liegt etwa 15 Autominuten von Passau entfernt im schönen hügeligen Passau Umland. Zur Autobahn-Auffahrt der A3 gelangt man in etwa 10 Minuten. Die nächste Einkaufsmöglichkeit befindet sich im nächsten Ort etwa 2 km entfernt. Zum Wandern in den Bergen des schönen Bayrischen Walds fährt man etwa 40 Minuten. Mit dem Zug ist man von Passau aus in etwas mehr als 2 Stunden in München oder Wien.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Stube

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Stube

Exposé - Galerie



Stube



Stube

Exposé - Galerie



Ofen-Ecke



Küchen-Impression

Exposé - Galerie



Küchen-Impression



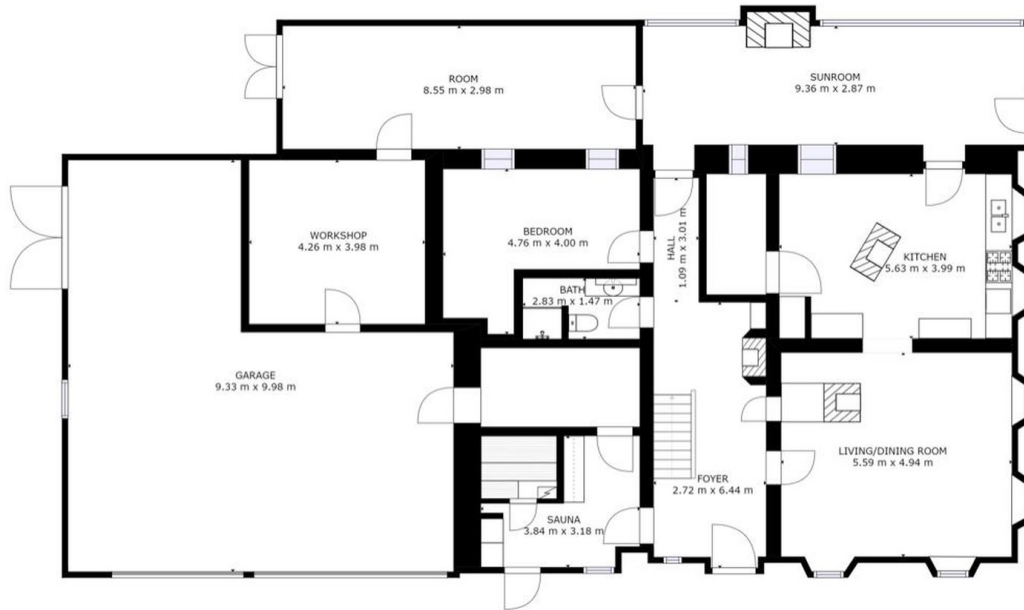
Master-Bad

Exposé - Galerie



Schlaf- oder Arbeitszimmer

Exposé - Grundrisse



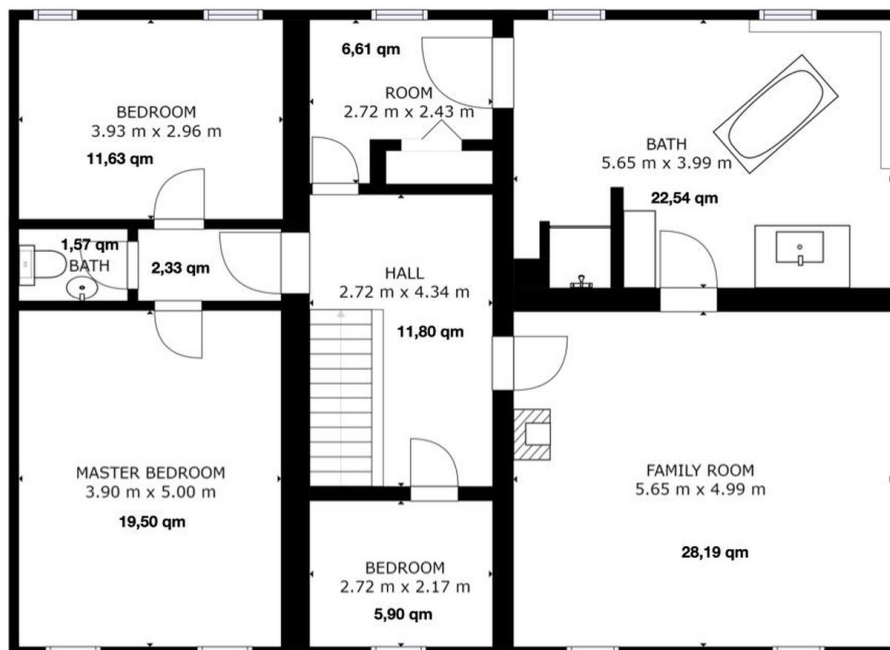
EG: WF: 104,93 qm
NF: 125,43 qm

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 209 m², FLOOR 2: 121 m²
EXCLUDED AREAS: - GARAGE: 72 m²
TOTAL: 329 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



FLOOR 1

Erdgeschoss



Quadratmeterzahlen pro Raum

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 209 m², FLOOR 2: 121 m²
EXCLUDED AREAS: - GARAGE: 72 m²
TOTAL: 329 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



FLOOR 2

Obergeschoss