

Großzügiges Wohnhaus in Freinberg (Nähe Passau)



Objektnummer: 3040/2267

Eine Immobilie von FIT-am Immobilien GmbH REMAX Fit

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4785 Freinberg
Baujahr:	1995
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	185,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

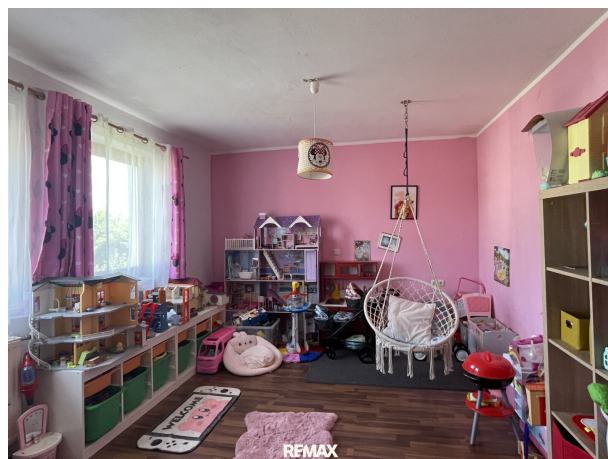
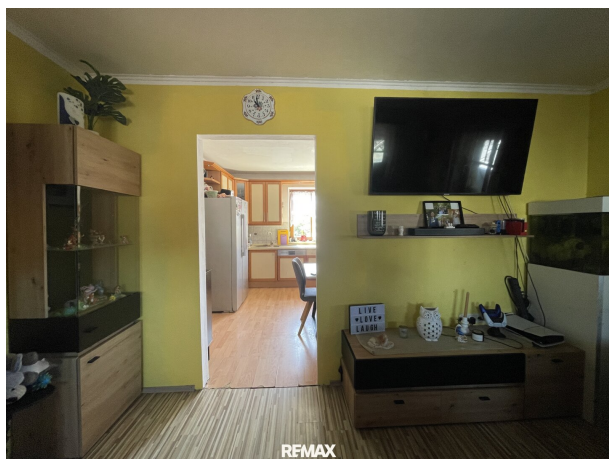


Mag. Doris Jobst

FIT-am Immobilien GmbH
Linzer Tor 3
4780 Schärding

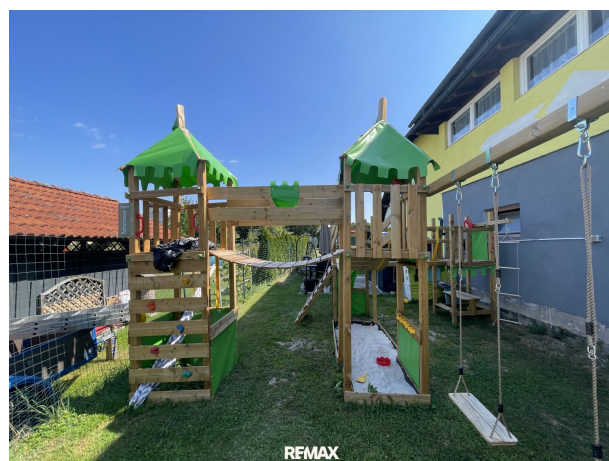
T +43 7712 36 301
H +43 676 963 9739















REMAX



Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnhaus in Freinberg

Dieses großzügige Wohnhaus in Freinberg vereint ländliche Idylle mit einer hervorragenden Anbindung an die Stadt Passau. Auf rund 185 m² Wohnfläche und einem ca. 632 m² großen Grundstücksanteil eröffnet sich Ihnen ein Zuhause mit zahlreichen Möglichkeiten – ideal für Familien mit viel Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein praktischer Eingangsbereich, der alle Ebenen miteinander verbindet. Im Erdgeschoss befinden sich neben der Waschküche auch eine großzügige Doppelgarage mit ausreichend Stellfläche für zwei Fahrzeuge.

Das erste Obergeschoss bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Die helle Küche mit gemütlicher Essecke lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten ein, während das angrenzende Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia einen wunderbaren Ort zum Entspannen schafft. Ergänzt wird diese Etage durch zwei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – sowie ein Badezimmer und ein separates WC.

Im zweiten Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Vorraum mit einem gemütlichen Schwedenofen, der eine besonders wohnliche Atmosphäre schafft. Vier weitere Zimmer sowie ein Badezimmer und ein separates WC bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Dank bereits vorhandener Küchenanschlüsse kann diese Etage ohne großen Aufwand als eigenständige Wohneinheit genutzt werden – perfekt für Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Kinder oder zur Vermietung. Das 2. OG verfügt über einen eigenen Außenbereich (Balkon).

Ein an das Haupthaus angebautes Nebengebäude gehört nicht zur gegenständlichen Liegenschaft. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über eine gemeinsame Grundstücksfläche.

Lagebeschreibung

Das Wohnhaus befindet sich in der beliebten Gemeinde Freinberg, eingebettet in eine naturnahe Umgebung mit hohem Erholungswert. Hier genießen Sie die Ruhe des Landlebens, ohne auf die Vorzüge einer ausgezeichneten Infrastruktur verzichten zu müssen. Die nahegelegene Dreiflüssestadt Passau ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und macht die Immobilie besonders attraktiv für Pendler und alle, die stadtnah wohnen möchten.

Passau begeistert mit seinem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie zahlreichen Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen. Auch kulturell hat die historische Altstadt einiges zu bieten. Die gute Anbindung an die A3 sorgt zudem für kurze Wege in Richtung Linz, Regensburg oder Deggendorf.

Freinberg selbst überzeugt mit einer hohen Lebensqualität. Umgeben von Wäldern, Wiesen und zahlreichen Wander- und Radwegen genießen Naturliebhaber hier beste Voraussetzungen für Freizeit und Erholung. Gleichzeitig profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zur Stadt – eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und urbanem Komfort.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Bäckerei <2.500m
Supermarkt <2.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <3.000m
Polizei <5.000m
Post <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap