

ENERGIEEFFIZIENT WOHNEN. MODERN LEBEN. ZUHAUSE ANKOMMEN.

Objekt-ID 2026-039-RW | Ilztalstraße 16b, 94116 Hutthurm

364.000 €





DATEN & ZAHLEN

OBJEKT-ID	2026-039-RW
Objektanschrift	Ilztalstraße 16b, 94116 Hutthurm
Kaufpreis	364.000€
Käuferprovision	2,98 % inkl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis
Boden	Fliesen, Dielen
Wohnfläche	ca. 97 m²
Grundstücksfläche	ca. 40 m²
Anzahl Zimmer	3 Zimmer
Baujahr	2020

Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	A
Energiekennwert	30,60 kWh/(m²a)
wesentlicher Energieträger	Strom
Heizungsart	Wärmepumpe
Baujahr Anlagentechnik	2022
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Ausstellungsdatum	17.06.2021
gültig bis	16.06.2031





OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese Eigentumswohnung in Hutthurm ist ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach nur vier Wände suchen, sondern einen Ort, an dem man gerne ankommt, bleibt und sich langfristig wohlfühlt. Die im Dezember 2020 fertiggestellte Wohnung verbindet modernes Wohnen mit durchdachter Ausstattung, hoher Energieeffizienz und genau dem Wohngefühl, das heute besonders gefragt ist.

Mit ca. 96,78 m² Wohnfläche, drei gut geschnittenen Zimmern und einem eigenen Gartenanteil mit Terrasse bietet sie beste Voraussetzungen für ganz unterschiedliche Lebenssituationen. Für Paare ist sie ein wunderbarer Ort, um großzügig und komfortabel zu wohnen, mit ausreichend Platz für Homeoffice, Gäste oder einfach mehr Freiraum im Alltag. Für Singles ist sie die ideale Alternative zum Neubauhaus: modern, hochwertig, pflegeleicht und dennoch mit eigenem Außenbereich. Und auch für kleine Familien mit einem Kind schafft diese Wohnung genau den Rahmen, den man sich wünscht – mit zwei Schlafzimmern, kurzen Wegen, einem Garten zum Spielen, Entspannen und Zusammensein sowie einer Ausstattung, die den Alltag angenehm und unkompliziert macht.

Besonders spürbar wird die Qualität dieser Immobilie in den vielen Details. Die hochwertigen Eichendielen verleihen den Wohn- und Schlafräumen eine warme und zugleich stilvolle Atmosphäre. Das moderne Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche schafft Komfort für jeden Tag, während das zusätzliche Gäste-WC ein echter Pluspunkt im Alltag ist. Die großzügige Diele mit Garderobennische, der praktische Hauswirtschaftsraum und die hochwertige Einbauküche sorgen dafür, dass hier nicht nur schön, sondern auch sehr funktional gewohnt wird.

Auch technisch ist diese Wohnung absolut auf der Höhe der Zeit. Der KfW-55-Standard, die Energieeffizienzklasse A, die Fußbodenheizung, die Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Gasheizung für Spitzenlasten, die 3-fach verglasten Fenster sowie die dezentrale Wohnraumbelüftung stehen für zeitgemäßes, energieeffizientes Wohnen mit einem guten Gefühl für heute und morgen. Glasfaseranschluss und Netzwerkanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen machen die Immobilie zusätzlich zukunftssicher – ideal für alle, die modernes Arbeiten und Wohnen miteinander verbinden möchten.

Der eigene Gartenanteil mit Terrasse macht diese Wohnung noch einmal besonders. Hier entstehen die kleinen Momente, die ein Zuhause ausmachen: der erste Kaffee am Morgen, entspannte Sommerabende, ein geschützter Platz für Kinder zum Spielen oder einfach ein Stück Privatsphäre im Grünen. Dass der Gartenanteil eingezäunt werden dürfte, eröffnet zusätzlichen Spielraum für individuelle Wünsche.

Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtpaket durch zwei großzügige Tiefgaragenstellplätze mit Wallboxen, ein geräumiges Kellerabteil sowie vorhandene Besucherparkplätze. Das macht die Wohnung nicht nur komfortabel, sondern auch im Alltag ausgesprochen wertig und praktisch.

Neben der Eigennutzung ist diese Immobilie auch für Kapitalanleger äußerst interessant. Wohnraum in Hutthurm ist stark nachgefragt und nur begrenzt verfügbar. Gerade moderne, energieeffiziente Wohnungen mit Gartenanteil, guter Ausstattung und zeitgemäßer Technik treffen hier auf eine Zielgruppe, die genau solche Objekte sucht. Das macht diese Wohnung nicht nur zu einem schönen Zuhause, sondern auch zu einer nachhaltigen Investition in einen gefragten Wohnstandort.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die Wert auf Qualität, Wohnkomfort und Zukunftssicherheit legen – und die ein Zuhause suchen, das heute passt und auch morgen noch überzeugt.

Neugierig geworden? Dann lass dir diese besondere Eigentumswohnung in Hutthurm nicht entgehen und vereinbare jetzt deinen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf deine Anfrage.



LAGE

Ihr neues Zuhause, das Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit perfekt miteinander verbindet.

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage in Hutthurm – ideal für alle, die dem Trubel entfliehen möchten und gleichzeitig eine gute Anbindung schätzen. Umgeben von viel Grün, Wiesen und kleinen Waldstücken genießen Sie hier eine entspannte Atmosphäre, die zum Durchatmen einlädt.

Gerade für Singles, Paare oder kleine Familien, die den Schritt ins Eigentum wagen möchten, bietet diese Lage die perfekte Balance: ruhig und naturnah – aber keineswegs abgelegen.

In wenigen Minuten erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Kindergarten und Schule sind bequem erreichbar und machen den Alltag unkompliziert und angenehm. Auch die Nähe zu Passau sorgt für zusätzliche Flexibilität – ob für den Arbeitsweg oder spontane Ausflüge in die Stadt.

Besonders hervorzuheben ist die Umgebung selbst: Zahlreiche Spazier- und Radwege beginnen quasi vor der Haustür. Die idyllische Landschaft rund um Hutthurm lädt zu aktiver Erholung ein – perfekt für Feierabendrunden, Wochenendausflüge oder einfach eine kleine Auszeit im Grünen.

Hier wohnen Sie in einer Gegend, die Geborgenheit vermittelt, Lebensqualität schafft und gleichzeitig Raum für Ihre Zukunft bietet.

Ein Ort, an dem man nicht nur wohnt – sondern wirklich ankommt.

Eckdaten

- Baujahr 12/2020
- ca. 96,78 m² Wohnfläche
- ca. 40 m² großer Gartenanteil inkl. Terrasse
- 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- energieeffiziente Fußbodenheizung
- Luft-Wärme-Pumpe (inkl. Gasheizung für Spitzenlasten)
- KfW 55 Standard / Energieeffizienzklasse A
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollos
- dezentrale Wohnraumbelüftung
- Massivbauweise (36,5 cm starke Mauern mit Steinwollefüllung)
- Bauteile aus Beton mit Vollwärmeschutz
- Innenwände in Ziegelbauweise
- hochwertige Einbauküche mit Spülmaschine, Cerankochfeld, Kühl-/Gefrierkombi, Umluftfilter und Backofen, BJ 2020
- hochwertige Eichendielen (verklebt) in allen Wohn- und Schlafräumen
- Rauchmelder und Funkzähler für Heizung und Wasser
- modernes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch
- Gäste-WC mit Waschbecken und Fenster
- großzügige Diele mit praktischer Garderobennische
- praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 großzügige TG-Stellplätze im zwei Wallboxen

Weitere Highlights

- inkl. Wallbox für die Ladung von E-Autos
- inkl. großzügiges Kellerabteil
- 3 Besucherparkplätze vorhanden
- Gartenanteil dürfte eingezäunt werden
- Highspeed-Internet mit Glasfaseranschluss
- Netzwerkanschlüsse in alle Wohn- und Schlafräumen

Wohngeld: 339,00 €

Davon Rücklagenbildung 44,29 € (39,29 € Rücklage Wohnhaus + 5,00 € Rücklage Tiefgarage)

Rücklagenstand Wohnhaus zum 31.12.2024: 11.319,80 €

Rücklagenstand Tiefgarage zum 31.12.2024: 3.762,04 €

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

- Kaufpreis Wohnung: 364.000 €
- Kaufpreis 2 TG-Stellplätze: je 12.500 € = 25.000 €
- Gesamtkaufpreis: 389.000 €













Die Käufer-Provision **beträgt 2,98 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.** Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Die REKAR IMMOBILIEN GmbH hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Sie haben das, wovon andere träumen? Wir kennen Interessenten, die vielleicht genau das suchen!

Mit REKAR IMMOBILIEN an Ihrer Seite profitieren Sie von einem **Rundum-Sorglos-Paket für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie**. Wir kombinieren lokale Marktkenntnisse, umfassenden Service und moderne Vermarktungsstrategien - alles mit einem Ziel: Ihre absolute Zufriedenheit.

REKAR IMMOBILIEN GmbH
Patriching 25 | 94034 Passau
0851 / 379 385-0

mail@rekar-immobilien.de
www.rekar-immobilien.de



RAMONA WEBER

Immobilienmaklerin

r.weber@rekar-immobilien.de

0151 / 20 70 22 30

0851 / 379 385-13



Kaufen besser mit uns. Verkaufen besser mit uns.

Ihre Immobilie – unsere Leidenschaft

Sie haben soeben die Details zu einem möglichen neuen Zuhause erkundet – vielleicht wird es Ihr nächster Lebensort. Wir von REKAR IMMOBILIEN stehen Ihnen dabei jederzeit zur Seite und begleiten Sie sicher durch den gesamten Kaufprozess.

Warum REKAR IMMOBILIEN?

Wir sind nicht nur Immobilienexperten mit Herz und Verstand – wir setzen alles daran, dass Sie sich bei jedem Schritt gut aufgehoben fühlen. Unsere zufriedenen Kunden schätzen unseren einzigartigen Service, der Vertrauen, Expertise und persönlichen Einsatz verbindet. Jeder Verkauf ist für uns eine Herzensangelegenheit und Ihre Zufriedenheit ist dabei unser oberstes Ziel.

Für Verkäufer und Käufer – Ein Rundum-Sorglos-Paket

Unser Service geht weit über das Übliche hinaus: Von der professionellen Immobilienbewertung bis zur kreativen und weitreichenden Vermarktung finden wir genau die richtige Strategie, um das Beste für Sie und Ihre Immobilie zu erreichen. Und mit unserem kostenlosen Umzugswagen bieten wir Ihnen den Extra-Service, der das Ganze ein Stück entspannter macht.

Erfahrung, Marktkennntnis und persönliche Beratung

Als erfahrene Experten im Passauer Raum sowie den Landkreisen Passau und Freyung-Grafenau kennen wir nicht nur den Markt, sondern auch die besonderen Wünsche unserer Kunden. Wir wissen, dass jede Immobilie einzigartig ist – und das spiegelt sich in unserer Arbeit wider. Es ist unser Anspruch, Ihnen den besten Service zu bieten und die optimale Lösung zu finden. Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Immobilienziele erreichen!

Ob als Käufer oder Verkäufer – bei REKAR IMMOBILIEN sind Sie in besten Händen. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen bei Ihrem Immobilienprojekt zur Seite zu stehen.

Ihr Team von REKAR IMMOBILIEN – Besser für Sie. Besser mit uns.

