

EIN ZUHAUSE, DAS VIELE LEBENSENTWÜRFE VERBINDET

Objekt-ID 2026-077-PS | Auretzdorf 20, 94116 Hutthurm

329.000€





DATEN & ZAHLEN

OBJEKT-ID	2026-077-PS
Objektanschrift	Auretzdorf 20, 94116 Hutthurm
Kaufpreis	329.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis
Boden	Parkett, Fliesen, Laminat
Wohnfläche	ca. 207,58 m²
Grundstücksfläche	780 m²
Anzahl Zimmer	5 Zimmer

Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	G
Energiekennwert	216,17 kWh/(m²a)
wesentlicher Energieträger	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr Gebäude	1972
Baujahr Anlagentechnik	1988
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Ausstellungsdatum	22.07.2026
gültig bis	21.07.2036



KI-Visualisierung einer möglichen Gestaltung



OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die sich viel Platz, einen großen Garten und flexible Nutzungsmöglichkeiten wünschen. Mit rund 208 m² Wohnfläche, fünf Zimmern und vier möglichen Schlafzimmern ist ausreichend Raum für Kinder, Homeoffice, Gäste oder das Zusammenleben mehrerer Generationen vorhanden.

Eine besondere Stärke der Immobilie ist die mögliche Aufteilung in zwei separate Wohnbereiche. Das Erdgeschoss eignet sich hervorragend als großzügige Hauptwohnung, während das Untergeschoss dank des separaten Zugangs über eine Außentreppe als Einliegerwohnung genutzt werden kann. So können Eltern, erwachsene Kinder oder andere Familienmitglieder unter einem Dach leben und gleichzeitig ihre Privatsphäre genießen.

Auch für Kapitalanleger ist die Immobilie interessant. Durch die mögliche Vermietung von zwei getrennten Wohnbereichen ergeben sich flexible Nutzungsperspektiven. Denkbar sind beispielsweise die vollständige Vermietung beider Einheiten oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung der Einliegerwohnung. Ob Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten oder zusätzliche Mieteinnahmen: Das Haus passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen an.

Das Erdgeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 109 m². Über das zentrale Treppenhaus gelangt man in einen länglichen Flur, von dem aus die verschiedenen Räume erreichbar sind. Das große Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Das geräumige Wohnzimmer bildet mit seinem Kachelofen den gemütlichen Mittelpunkt des Hauses und bietet zusätzlich ausreichend Platz für einen Esstisch. Das angrenzende Esszimmer ist als Durchgangszimmer gestaltet und verbindet die vorhandene Einbauküche mit dem Wintergarten. Der ca. 12 m² große Wintergarten wurde etwa 1990 angebaut und öffnet direkten Zugang zum Garten. Hier entsteht ein heller Aufenthaltsbereich, der sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Nachmittage oder als geschützter Rückzugsort mit Blick ins Grüne eignet. Das Tageslichtbad wurde etwa 1995 modernisiert und ist mit Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.

Das Untergeschoss verfügt über ca. 98,71 m². Neben dem Zugang über das innenliegende Treppenhaus ist auch ein separater Eingang über eine Außentreppe vorhanden. Dadurch lässt sich dieser Bereich gut als eigenständige Einliegerwohnung nutzen. Eine kleine Diele bietet Platz für eine Garderobe. Das große Wohn- oder Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse. Ein weiterer Raum kann je nach Bedarf als Küche oder Kinderzimmer genutzt werden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein kleineres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer eignet.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, ein angrenzender Abstellraum sowie der Heizungsraum sorgen für zusätzliche Nutz- und Stauflächen.

Das ca. 780 m² große Grundstück ist vollständig eingezäunt und bietet Kindern, Haustieren und Gartenliebhabern viel Freiraum. Der Wintergarten und die Terrasse schaffen direkte Übergänge zwischen Wohnraum und Garten. Zur Immobilie gehört eine unterkellerte Doppelgarage mit Wasser- und Starkstromanschluss. Dadurch eignet sich der Bereich nicht nur zum Abstellen von Fahrzeugen, sondern auch für Hobby, Werkstatt oder zusätzliche Lagerflächen. Ein weiterer Abstellraum unterhalb des Wintergartens, ein Gartenhäuschen und ein Geräteschuppen bieten reichlich Stauraum.

Besonders praktisch ist die zusätzliche Zufahrt auf der Gartenseite des Grundstücks. Sie erleichtert den Zugang zum hinteren Grundstücksbereich und eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Das 1972 errichtete Haus wird über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1988 beheizt. Die ursprünglichen Fenster wurden 2011 durch zweifach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Im Jahr 2017 erfolgte zusätzlich die Erneuerung der Wintergartenfenster.

Dieses Haus ist eine spannende Gelegenheit für Familien, die großzügig wohnen und ihre Zukunft flexibel gestalten möchten. Gleichzeitig bietet die mögliche Einliegerwohnung attraktive Perspektiven für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen oder die Vermietung von zwei Wohnbereichen.



DIE LAGE

Die Immobilie befindet sich in Aretzdorf, einem ländlich geprägten Ortsteil des Marktes Hutthurm. Die Umgebung ist von Wiesen, Feldern und Wäldern geprägt und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen beginnen praktisch vor der Haustür.

Das Zentrum von Hutthurm ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Dort stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, ein Drogeriemarkt, Banken sowie gastronomische Angebote zur Verfügung. Ärzte, Zahnärzte, eine Apotheke und weitere Dienstleister gewährleisten eine gute Versorgung im Alltag. Auch Kindertagesstätten sowie eine Grund- und Mittelschule befinden sich in der Marktgemeinde.

Besonders attraktiv ist die verkehrsgünstige Lage zwischen Passau und dem Bayerischen Wald. Über die nahe gelegene Bundesstraße B 12 sind die Stadt Passau sowie Waldkirchen, Freyung und weitere umliegende Orte gut erreichbar. Die Autobahn A 3 kann über den Zubringer in Richtung Aicha vorm Wald erreicht werden und ermöglicht eine gute Anbindung in Richtung Deggendorf, Regensburg und Österreich. Passau liegt rund 15 Kilometer entfernt und ist je nach Verkehr in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr verbindet Hutthurm mit Passau und den umliegenden Gemeinden. Busverbindungen Richtung Passau, Waldkirchen und Freyung bieten insbesondere Schülern, Berufspendlern und Familien zusätzliche Mobilität.

Aretzdorf verbindet damit die Ruhe und den hohen Freizeitwert des ländlichen Wohnens mit kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung. Eine Lage, die besonders Familien viel Lebensqualität bietet und gleichzeitig auch für Berufspendler und Mieter interessant ist.



DIE ECKDATEN / HIGHLIGHTS

- BJ 1972
- Einfamilienhaus mit möglicher Einliegerwohnung
- 780 m² großes Grundstück
- ca. 208 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer davon 4 Schlafzimmer
- Wintergarten (ca. 1990)
- unterkellerte Doppelgarage
- weiterer Geräteschuppen und Gartenhütte
- Öl Zentralheizung (1988) - nicht von der Austauschpflicht betroffen!
- Kachelofen im Wohnzimmer

bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

- Tageslichtbad im EG (ca. 1995)
- Tausch der Fenster auf 2-fach verglaste Kunststofffenster (2011)
- Erneuerung der Wintergartenfenster(2017)



AUFTEILUNG DER STOCKWERKE

- Treppenhaus mit Zugang zum EG, UG und DG

Erdgeschoss - ca. 108,87 m² Wohnfläche inkl. 50% der anrechenbaren Balkon- und Wintergartenfläche

- länglicher Flur
- großes Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Wohnzimmer mit Kachelofen und zusätzlichem Platz für einen Esstisch
- Esszimmer als Durchgangszimmer zur Küche und zum Wintergarten
- Einbauküche inkl. E-Geräten
- ca. 12 m² großer Wintergarten mit direktem Zugang in den Garten
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch und WC
- praktischer Abstellraum

Untergeschoss - ca. 98,71 m² Wohnfläche inkl. 50% der anrechenbaren Terrassenfläche

- separater Zugang über eine Außentreppe möglich
- kleine Diele mit Platz für eine Garderobe
- großes Wohn- oder Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- Einbauküche oder Kinderzimmer
- großes Schlafzimmer
- kleineres Kinderzimmer oder Büro
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Durchgang vom HWR zu einem Abstellraum
- Heizungsraum

Außenanlage - 780 m² großes Grundstück

- voll eingezäunter Garten
- unterkellerte Doppelgarage mit Wasser- und Starkstromanschluss
- weiterer Abstellraum unterhalb des Wintergartens
- Gartenhäuschen
- Geräteschuppen
- weitere Zufahrt zum Grundstück auf der Gartenseite

KI-Visualisierung einer möglichen Gestaltung



KI-Visualisierung einer möglichen Gestaltung



KI-Visualisierung einer möglichen Gestaltung



KI-Visualisierung einer möglichen Gestaltung



KI-Visualisierung einer möglichen Gestaltung



KI-Visualisierung einer möglichen Gestaltung



KI-Visualisierung einer möglichen Gestaltung



KI-Visualisierung einer möglichen Gestaltung







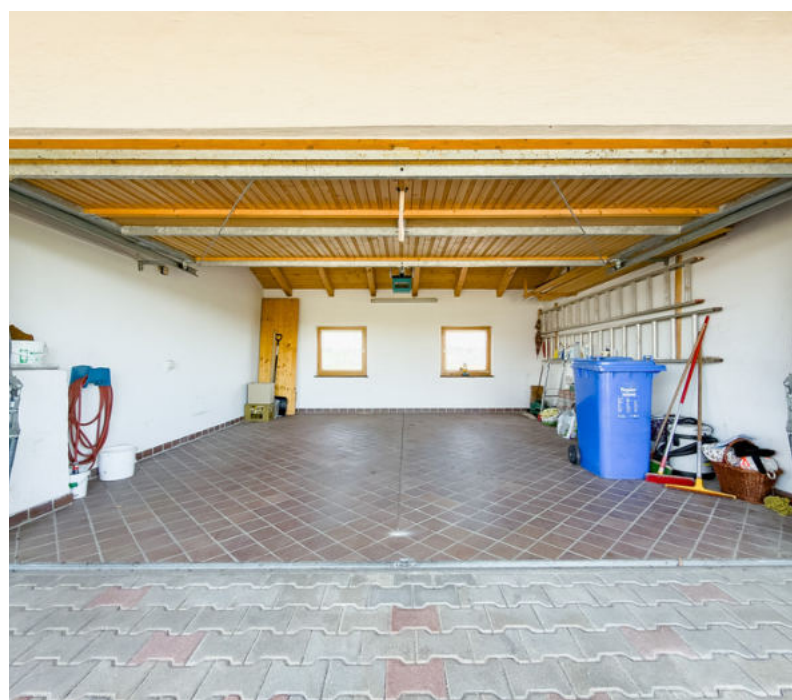


















Die Käufer-Provision beträgt **3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis**. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Die REKAR IMMOBILIEN GmbH hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

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



PIA SAMMER

Prokuristin
Leitung Vermietung & Verkauf
Immobilienmaklerin (IHK)

p.sammer@rekar-immobilien.de

0151 / 41 66 44 75
0851 / 379 385-14



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.

