Falkenberg

Außergewöhnliches Architektenhaus mit offener Architektur und viel Privatsphäre

Objektnummer: 26172009



KAUFPREIS: 666.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1144 m²

Objektnummer: 26172009 - 84326 Falkenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26172009 - 84326 Falkenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26172009
Wohnfläche	ca. 184 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1993

Kaufpreis	666.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26172009 - 84326 Falkenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	107.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26172009 - 84326 Falkenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172009 - 84326 Falkenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172009 - 84326 Falkenberg

Die Immobilie

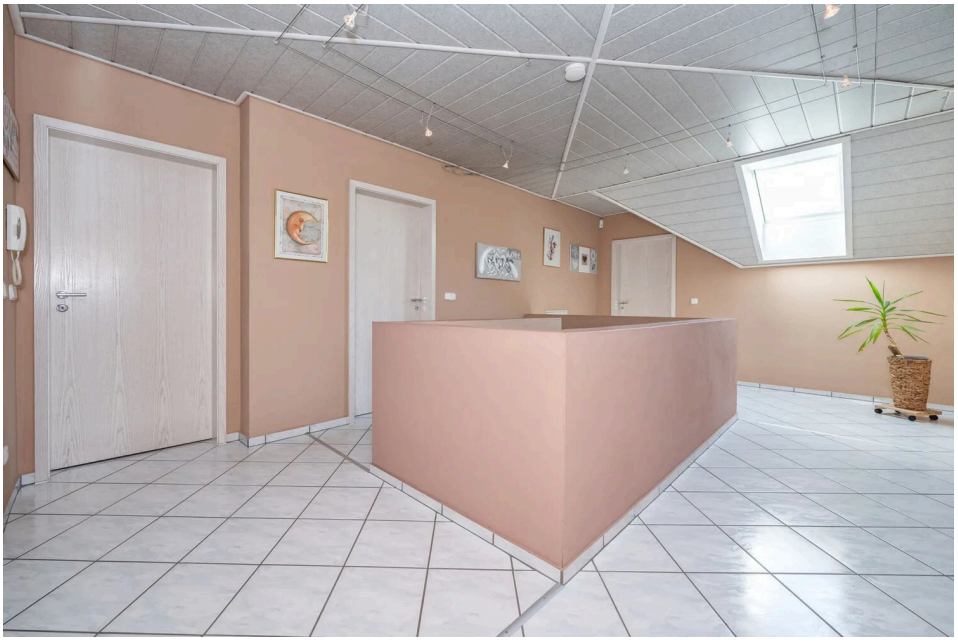




Objektnummer: 26172009 - 84326 Falkenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172009 - 84326 Falkenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172009 - 84326 Falkenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172009 - 84326 Falkenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172009 - 84326 Falkenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26172009 - 84326 Falkenberg

Ein erster Eindruck

Dieses individuell geplante Architektenhaus aus dem Jahr 1993 verbindet großzügige Räume mit einer offenen Architektur und einem wohnlichen Charakter. Es bietet ca. 184 m² Wohnfläche auf einem ca. 1.144 m² großen Eckgrundstück in unverbaubarer Siedlungsrandlage und damit viel Raum für individuelle Wohnideen und Rückzugsmöglichkeiten.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit seiner Wohngalerie. Die offene Gestaltung über mehrere Ebenen, die sichtbare Holzkonstruktion und die großen Fensterflächen schaffen ein helles und behagliches Ambiente. Die Galerie verbindet Erd- und Obergeschoss und gibt dem Wohnraum eine besondere Weite. Ein Pelletofen mit 12,5 kW sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und wohlige Wärme im offenen Wohnbereich, und reicht nach aktuellen Erfahrungen aus, um den gesamten Wohn-, Ess- und Küchenbereich zu beheizen.

An den Wohnbereich schließt das Esszimmer mit Erker an und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Die großzügige Küche ist mit einer hochwertigen Designer-Einbauküche, umfangreichen Arbeits- und Stauflächen sowie einer zentralen Kochinsel ausgestattet, die zum kommunikativen Mittelpunkt wird. Die direkt angrenzende, geräumige Speisekammer mit Fenster bietet zusätzlichen Stauraum und kurze Wege im Alltag. Ein separates Büro, ein Hauswirtschaftsraum mit allen notwendigen Anschlüssen, ein Gäste-WC sowie ein großzügiger Eingangsbereich mit Windfang und direktem Zugang zur Garage ergänzen das Erdgeschoss.

Auch das Obergeschoss greift die offene Gestaltung des Hauses auf. Von der Galerie eröffnet sich ein schöner Blick in den Wohnbereich und Garten. Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum angrenzenden Badezimmer mit Dusche, Whirlpool-Badewanne und 2 Waschbecken. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen, und ein zusätzliches WC ergänzt die Etage.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein privater Wellnessbereich mit großzügigem Saunaraum, Dusche und WC. Weitere Räume lassen sich vielseitig nutzen, beispielsweise als Fitness-, Hobby-, Party- oder Abstellraum. Ein besonderes Highlight ist ein großzügiger Raum mit hohen Decken, der durch die individuelle Architektur entstanden ist und sich ideal als Heimkino oder für weitere Freizeitideen eignet. Ein Heizungsraum mit angrenzendem Lagerraum und Zugang zum Garagen-Keller rundet das Untergeschoss ab.

Der liebevoll eingewachsene Garten mit gepflegten Grünflächen, Bäumen und Sträuchern bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Terrasse lädt zum Verweilen im

Grünen ein, und Garten- und Gerätehäuser ergänzen das Angebot. Eine Doppelgarage mit Montagegrube und vier Außenstellplätze sorgen für zusätzlichen Komfort.

Beheizt wird das Haus über Fußbodenheizung und zusätzlichen Heizkörpern durch die Öl-Zentralheizung mit zwei Tanks zu je 2.000 Litern, ergänzt durch den Pelletofen und einer In-Dach-Solaranlage. Eine Photovoltaikanlage mit 22,5 kWp senkt die Energiekosten spürbar und erzeugen zusätzliche Einnahmen bis Ende 2030.

Ein außergewöhnliches Zuhause mit Charakter: Die großzügige Wohngalerie, die offene Raumgestaltung, die Architektur und hochwertige Ausstattung sowie der weitläufige Garten schaffen ein ganz besonderes Wohngefühl.

Objektnummer: 26172009 - 84326 Falkenberg

Ausstattung und Details

Architektenhaus
Wohnfläche: ca. 184 m² (Gesamt WFL+NFL ca. 250 m²)
Grundstücksgröße: 1.144 m²
Baujahr 1993
5 Zimmer
Laminat-, Fliesen-, und Teppichböden
Pelletofen mit 12,5 KW für den Wohn-, Ess-, Küchenbereich neuwertig
PV-Anlage mit 22,5 KW (jährlicher Ertrag 21.000-22.000 kW / 33,03 Ct. netto / Restlaufzeit bis Ende 2030)
In-Dach-Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
Ölheizung mit 2 × 2.000 L Tanks
Wohnräume inkl. Fußbodenheizung und teilweise zusätzlichen Heizkörpern
Doppelgarage inkl. Grube Vollunterkellert zzgl. 4 Außenstellplätzen
Zisterne 8.000l mit Hauswasserwerk
Kellergeschoss:
- Großer Saunaraum mit Dusche gefliest und Fußbodenheizung
- WC mit Waschtisch
- Fitnessraum
- Partyraum
- Großer Kellerraum zur vielseitigen Nutzung (z.B. Heimkino)
- Heizungsraum mit Durchgang zur vollunterkellerten Doppelgarage
Erdgeschoss:
- Eingangsbereich Windfang
- Flur mit Zugang zur Garage
- großzügiges offenes Treppenhaus in das Obergeschoss mit Galerie
- Büro
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit allen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Designer-Küche mit angrenzendem großzügigem Esszimmer inkl. Erker
- Speisekammer mit vollwertigem Fenster
- Split-Level-Zugang zum Wohnzimmer mit großzügigen verschiedenen Ebenen
Obergeschoss:
- Wohn-Galerie
- offener Flurbereich
- Schlafzimmer mit Badezimmer EnSuite
- Badezimmer mit Dusche, Whirlpool-Badewanne, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper
- 2 Schlaf-, Kinder- bzw. Bürozimmer
- Gäste-WC
Dachraum:

- 2 Heizkörper und Dachfenster vorhanden
Außenbereich:
- Terrasse
- Geräte- und Abstellhäuser

Objektnummer: 26172009 - 84326 Falkenberg

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet der Gemeinde Falkenberg im Westen des Landkreises Rottal-Inn. Die Nachbarschaft ist von Ein- und Zweifamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken geprägt. Felder, Wälder und die sanfte Hügellandschaft des Rottals beginnen in unmittelbarer Umgebung und laden zu Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden im Grünen ein.

Falkenberg zählt rund 3.900 Einwohner und ist Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft. Vor Ort stehen mit Rathaus, Bäckerei, Kinderkrippe, Kindertagesstätte, Grundschule mit Turnhalle sowie einem aktiven Vereinsleben wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung. Auch der Ausbau des Gemeindegebiets mit gefördertem Glasfaser trägt zur zeitgemäßen Infrastruktur bei. In der nur rund 7 km entfernten Stadt Eggenfelden erwartet Sie als regional bedeutendes Mittelzentrum ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäften, Ärzten, Klinikum, weiterführenden Schulen, Gastronomie sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen. Die historische Innenstadt mit ihrem lang gestreckten Stadtplatz lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Das Theater an der Rott sowie die historische SchlossÖkonomie Gern setzen besondere kulturelle Akzente. Auch die Kreisstadt Pfarrkirchen mit dem European Campus Rottal-Inn und das nahegelegene Bäderdreieck mit Bad Birnbach, Bad Griesbach und Bad Füssing sind gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend. Die B 20 verläuft direkt an Falkenberg vorbei und wurde 2025 in diesem Abschnitt dreistreifig ausgebaut. Über sie bestehen Verbindungen in Richtung A 92, A 3 und A 94 sowie nach Burghausen und Passau. In Eggenfelden besteht zudem Anschluss an die B 388 in Richtung München und Passau. Der Bahnhof Eggenfelden an der Strecke Mühldorf–Passau sowie regionale Buslinien ergänzen das öffentliche Verkehrsangebot.

Auch für Berufspendler ist die Lage attraktiv: Große Arbeitgeber der Region wie die Lindner Group in Arnstorf, das Wacker-Chemie-Werk in Burghausen und das BMW-Werk in Dingolfing sind gut erreichbar.

Die Lage verbindet damit naturnahes und ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur, kurzen Wegen nach Eggenfelden und einer schnellen Anbindung an das überregionale Straßennetz. Das sind ideale Voraussetzungen für Familien und Pendler.

Objektnummer: 26172009 - 84326 Falkenberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26172009 - 84326 Falkenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen
Tel.: +49 8561 - 98 59 938
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com