Sankt Englmar

Großzügiges Wohnhaus in idyllischer Alleinlage in Sankt Englmar – ein Paradies für Naturliebhaber!

Objektnummer: 26201100



KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 332.86 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 5879 m^2

Objektnummer: 26201100 - 94379 Sankt Englmar

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

Objektnummer: 26201100 - 94379 Sankt Englmar

Auf einen Blick

Objektnummer	26201100
Wohnfläche	ca. 332.86 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Garage

Kaufpreis	675.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26201100 - 94379 Sankt Englmar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergie-verbrauch	78 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26201100 - 94379 Sankt Englmar

Ein erster Eindruck

Ein besonderes Anwesen mit viel Platz, Privatsphäre und vielseitigen Möglichkeiten

Inmitten der reizvollen Naturlandschaft des Bayerischen Waldes erwartet Sie dieses besondere Anwesen in idyllischer Alleinlage von Sankt Englmar. Umgeben von Wiesen, Wäldern und einer malerischen Landschaft bietet die Immobilie ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität.

Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 5.879 m² eröffnet das großzügige Wohnhaus außergewöhnlich viel Raum für individuelle Wohnkonzepte. Ob als Familiendomizil, für mehrere Generationen unter einem Dach oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten – hier lassen sich unterschiedlichste Lebensvorstellungen verwirklichen.

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich das großzügige Raumangebot. Im Erdgeschoss befinden sich ein gemütlicher Wohnbereich, eine separate Küche, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Ein Gäste-WC, ein Abstellraum und ein Waschraum ergänzen diese Etage.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Wellnessbereich mit Sauna, der zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Zusätzliche Flexibilität bietet die ebenfalls im Erdgeschoss gelegene Einliegerwohnung. Sie verfügt über einen kombinierten Koch-, Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Damit eignet sie sich beispielsweise für Familienangehörige, Gäste oder eine separate Nutzung.

Im Obergeschoss stehen ein weiteres Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Gästezimmer, ein Büro sowie ein zusätzliches kleines Zimmer zur Verfügung. Eine Diele und ein Badezimmer mit Dusche und WC vervollständigen diese Ebene.

Das Dachgeschoss bietet mit einem weiteren Schlafzimmer, einem Durchgangszimmer, das sich als Ankleide nutzen lässt, sowie einem Badezimmer mit Badewanne zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten.

Auch der Außenbereich überzeugt mit seinem besonderen Charme. Das großzügige Grundstück bietet viel Freiraum für Erholung, Freizeitgestaltung und individuelle Ideen. Eine überdachte Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein, während ein kleiner Weiher die idyllische Atmosphäre unterstreicht.

Ein Nebengebäude sowie vorhandene Stellplatzmöglichkeiten ergänzen das vielseitige Angebot.

Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, separater Einliegerwohnung, weitläufigem Grundstück und naturnaher Alleinlage macht dieses Anwesen zu einer besonderen Gelegenheit für Menschen, die Ruhe, Freiheit und viel Platz zum Leben suchen.

Ein Zuhause für alle, die das Besondere schätzen und ihren persönlichen Wohntraum inmitten der Natur verwirklichen möchten.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26201100 - 94379 Sankt Englmar

Ausstattung und Details

* Ruhige naturnahe Umgebung mit hohem Erholungswert
* Nebengebäude mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten
* Überdachte Terrasse zum Entspannen und Verweilen
* Separate Einliegerwohnung im Erdgeschoss
* Attraktive Alleinlage mit viel Privatsphäre
* Sauna für erholsame Wellnessmomente
* Carport-Stellplatz, 2 Garagen
* Weitläufiges Grundstück
* Idyllischer Weiher

Zum Schutz der Privatsphäre der Eigentümer wurden die Innenaufnahmen digital bearbeitet. Persönliche Gegenstände und Dekoration wurden teilweise entfernt.

Objektnummer: 26201100 - 94379 Sankt Englmar

Alles zum Standort

Idyllische Alleinlage im Herzen des Bayerischen Waldes

Das Anwesen befindet sich im Ortsteil Grün der Gemeinde Sankt Englmar im niederbayerischen Landkreis Straubing-Bogen.

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Vorderen Bayerischen Waldes bietet die Lage ein besonderes Wohnumfeld für Menschen, die Naturverbundenheit, Ruhe und Privatsphäre schätzen.

Sankt Englmar ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und weit über die Region hinaus als beliebtes Urlaubs- und Erholungsziel bekannt. Die Umgebung begeistert mit weitläufigen Wäldern, abwechslungsreichen Wander- und Radwegen sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zu jeder Jahreszeit.

Im Sommer laden die umliegenden Natur- und Ausflugsziele zu ausgedehnten Unternehmungen ein. Während der Wintermonate bietet die Region attraktive Möglichkeiten für Wintersport und Erholung.

Im Gemeindegebiet stehen gastronomische Angebote, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und touristische Einrichtungen zur Verfügung. Eine ergänzende Infrastruktur mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Dienstleistungen bieten unter anderem Viechtach, Bogen und Straubing.

Über die regionalen Verkehrsverbindungen sind auch die überregionalen Straßen B85 und A3 erreichbar.

Das Besondere an dieser Lage ist die Verbindung aus naturnahem Wohnen, großzügigem Freiraum und dem hohen Freizeit- und Erholungswert des Bayerischen Waldes.

Hier lässt sich das Leben abseits der Hektik des Alltags genießen, ohne auf die Angebote der umliegenden Orte verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26201100 - 94379 Sankt Englmar

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: 26201100 - 94379 Sankt Englmar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com