

Exposé

Bauernhaus in Waldkirchen

Exklusiver Bauernhof - Hofstelle in Alleinlage für Pferde- oder sonstige Tierhaltung



Objekt-Nr. OM-373355

Bauernhaus

Verkauf: **2.350.000 €**

94065 Waldkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	44.220,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	279,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein exklusives Anwesen in Alleinlage mit neuwertigem Wohnhaus - nutzbar für Pferde- oder sonstige Tierhaltung und Gewerbe!

Der hochwertige Hof mit 44.220 m² arrondiertem Grünland bietet absolute Alleinlage, modernen Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück des Anwesens ist das neu erbaute lichtdurchflutete Wohnhaus mit einer Wohnfläche von über 229 m² - modern, hochwertig ausgestattet und mit liebevollen Details versehen. Ein Ort zum Ankommen und Durchatmen, Natur und Design in perfekter Symbiose.

Großzügige Räume, bodentiefe Fenster, hochwertige Böden und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Der angrenzende Wellnessraum mit Whirlpool im antiken Gewölbe lädt zu Entspannen ein.

Eine leistungsstarke Luft-Wasser-Wärmepumpe, ein wassergeführter Kachelofen zur Heizungsunterstützung sowie eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher verspricht eine zukunftssichere und nachhaltige Energieversorgung.

Eine separate Einheit mit ca. 50 m² eignet sich ideal als Einliegerwohnung, Büro, Praxis, oder Ferienwohnung. Mit eigenem Eingang bietet sie maximale Flexibilität – perfekt für Wohnen, Arbeiten oder Vermieten in ruhiger Alleinlage.

Sie finden ideale Voraussetzungen für artgerechte Tierhaltung – ob Pferde, Alpakas oder andere Tiere. Die arrondierten Weideflächen, vorhandene Stallungen sowie Nebengebäude wie Scheune und Werkstatt schaffen beste Bedingungen für Ihre Vierbeiner.

Abgerundet wird das Wohlfühlangebot durch eine beheizbaren Außenpoolanlage sowie einem Kneippbecken.

Das Anwesen wird ohne Maklerprovision veräußert.

Gerne fordern Sie ein detailliertes Exposé unter Angabe Ihrer vollständigen Kontakt- und Adressdaten bei uns an.

Besichtigungen finden nur nach vorheriger Terminabsprache statt!

Bitte keine Makleranfragen.

Ausstattung

Wohnhaus mit Wellnessbereich – Baujahr 2023 in Holzständerbauweise mit Sichtdachstuhl

- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant) mit wasserführendem Kachelofen
- PV-Anlage (15,12 kW) mit Batteriespeicher (9,9 kW)
- Wellnessbereich mit Gewölbe, Whirlpool, Dusche mit Kneipp-Garnitur, Wand- und Fußbodenheizung

Landwirtschaftliches Nebengebäude – Baujahr 2018

- UG in Massivbau (Stall)
- EG Technik und Garage

OG 50 m² nutzbar als Praxis, Büro, Hofladen, Ferienwohnung etc.

Stallanbau mit Paddock – Baujahr 2024, hochwertiger Holzaufbau mit Sichtschalung

- Beheizbare Tränken, Mistlagerplatz
- Strom, Wasser, Starkstrom vorhanden

- Umrüstbar in Pferdestall

Stallgebäude mit Werkstatt – umfassend saniert 2018

- EG Werkstatt
- OG Stallanlage mit Durchfahrt
- Sektionaltore, Massiv-Zwischendecke (5t belastbar)

Maschinenhalle Baujahr 1980

- OG komplett erneuert (2019)
- UG: 2 Garagen

Außenpool und Kneippanlage

- Beheizbarer Pool (7,48 x 3,68m) mit Wärmepumpe und Überdachung (2024)
- Quellwasser-Kneippbecken

Gartenanlage

- Gemüsegarten, Hochbeete, Gewächshaus
- Geräteschuppen

Zusätzliche Weidehütte

Carport 6,50 x 6,00 m mit Abstellraum

Brotbackofen nach alter Baukunst

Technik und Erschließung

- Gemeindewasser- und Kanalanschluss
- 2 eigene Quellen
- Glasfaser vorbereitet, 50 Mbit-Leitung vorhanden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Anwesen befindet sich in einem außenliegenden Ortsteil von Waldkirchen in ruhiger, absoluter Alleinlage mit freiem Blick über die umliegende Natur des Bayerischen Waldes.

Die Stadt Waldkirchen ist in ca. 6 Autominuten erreichbar und bietet weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sowie Gastronomie und Freizeitangebote.

Die Dreiflüssestadt Passau erreichen Sie in ca. 30 Minuten.

Die Region zählt zu den touristisch gefragtesten Lagen Ostbayerns.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnhaus mit Terrasse

Exposé - Galerie



Hofansicht



Übersicht

Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnraum



Kachelofen

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Arbeitsbereich

Exposé - Galerie



Bad OG



Empore

Exposé - Galerie



Wellnessbereich mit Whirlpool



Heizraum

Exposé - Galerie



beheizbarer Außenpool



Nebengebäude

Exposé - Galerie



Stallanbau Außenansicht



Stallanbau

Exposé - Galerie



Stall



Stalldurchfahrt

Exposé - Galerie



2. Einheit



Bad 2. Einheit

Exposé - Galerie



Brunnen mit Quellwasser