

# Exposé

## Penthouse in Waldkirchen

**212 m<sup>2</sup> Penthouse der Extraklasse in Waldkirchen –  
stilvolles Wohnen mit Panorama und Privatsphäre.**



Objekt-Nr. OM-373754

### Penthouse

Verkauf: **753.600 €**

Ansprechpartner:  
Matthias Bauer  
Telefon: 0151 21339674

Erlenhain 52  
94065 Waldkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	212,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	2
Preis Garage/Stellpl.	6.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit rund 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint dieses exklusive Penthouse beeindruckende Großzügigkeit mit stilvoller Architektur und hochwertigem Wohnkomfort – ein Zuhause für Menschen mit Anspruch. Hoch oben im Wohnen am Erlenhain gelegen, genießen Sie nicht nur Ruhe und Privatsphäre, sondern auch einen weiten Blick über Waldkirchen, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Das Raumkonzept überzeugt durch klare Linien, helle, lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine durchdachte Gestaltung, die Offenheit und Rückzug auf ideale Weise verbindet. Zwei besondere Highlights: Ein großzügiger Balkon sowie eine private Terrasse erweitern das Wohngefühl ins Freie und bieten Raum für entspannte Stunden unter freiem Himmel – ob allein, mit der Familie oder mit Gästen. Zusätzlichen Komfort bietet ein eigener Kellerraum, der praktischen Stauraum schafft und das hochwertige Wohnkonzept abrundet.

Dieses Penthouse ist mehr als nur eine Wohnung – es ist ein Ort zum Ankommen, Leben und Genießen. Ideal für alle, die urbanes Leben mit Exklusivität und Naturverbundenheit kombinieren möchten.

### HIGHLIGHTS

Zukunftswohnungen für alle Lebensphasen

Energieeffiziente Bauweise mit Fördermöglichkeiten

Fitnessraum im Haus

Moderne Architektur mit durchdachten Grundrissen

Ruhige Lage in Waldkirchen mit perfekter Anbindung

Gemeinschaftliches Spielzimmer für Kinder

Pflegeeinrichtung direkt im Gebäude

Zukunftssicheres Konzept für generationsübergreifendes Wohnen

Lassen Sie sich vormerken oder sichern Sie sich jetzt schon Ihr neues Zuhause am Erlenhain. Dieses Projekt verbindet Qualität, Komfort und Gemeinschaft – in einem der schönsten Winkel Bayerns.

Wohnen am Erlenhain | Waldkirchen | Jetzt mehr erfahren!

## Ausstattung

Wohnen am Erlenhain bietet mehr als nur vier Wände. Hier entstehen Räume für modernes Leben – mit Angeboten, die den Alltag leichter, aktiver und gemeinschaftlicher machen.

Jede Einheit verfügt über einen privaten Außenbereich – sei es ein Balkon, eine Terrasse oder ein Gartenanteil – und wird durch helle, lichtdurchflutete Räume geprägt. Das Gebäude ist barrierefrei konzipiert und mit einem Aufzug ausgestattet, der alle Etagen bequem zugänglich macht. Neben den privaten Rückzugsorten stehen den Bewohnern Gemeinschaftsräume wie ein Fitnessraum, ein Spielzimmer für Kinder sowie ein Co-Working-Bereich zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die im Gebäude integrierte Pflegeeinrichtung, die das generationsübergreifende Wohnen unterstützt.

Ob jung oder alt, allein oder mit Familie: Die Ausstattung im Erlenhain ist auf unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse abgestimmt – funktional, hochwertig und mit dem gewissen Extra.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Impressum und Anbieterkennzeichnung gemäß § 5 DDG auf unserer Website unter [www.wohnenerlenhain.de/impressum](http://www.wohnenerlenhain.de/impressum)

## **Lage**

Der Erlenhain steht für eine Wohnqualität, die in Waldkirchen ihresgleichen sucht: stilvoll, naturnah und zugleich mitten im Leben. Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung und nur wenige Gehminuten vom charmanten Stadtzentrum entfernt, verbindet dieser Standort auf ganz besondere Weise gehobenen Wohnkomfort mit einem entspannten, hochwertigen Lebensstil. Hier genießen Sie die Vorzüge einer gepflegten Nachbarschaft mit exklusivem Flair – umgeben von der waldreichen Natur des Bayerischen Waldes und in direkter Nähe zu Freizeitangeboten wie dem nahegelegenen Golfplatz, einem gehobenen Wellness-Resort oder idyllischen Spazierwegen, die direkt vor der Haustür beginnen.

Neben dieser privilegierten Lage überzeugt der Erlenhain auch mit exzellenter Infrastruktur: Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie gemütliche Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Ebenso befinden sich Schulen, Kindergärten und Bushaltestellen in direkter Umgebung – ideal für Familien, Berufstätige oder alle, die Wert auf kurze Wege und hohe Lebensqualität legen.

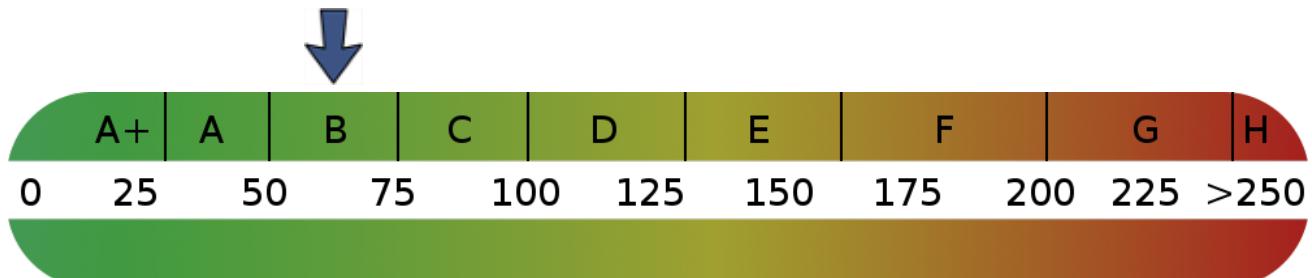
So entsteht ein Wohnumfeld, das Ruhe und Rückzug genauso ermöglicht wie aktives, stilvolles Leben – ein Ort, der nicht nur durch Lage und Ausstattung, sondern auch durch Atmosphäre überzeugt. Wohnen am Erlenhain bietet Ihnen mehr als nur ein Zuhause – es schafft Raum für ein Leben mit Anspruch.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	64,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Galerie



Wohnbeispiel



Wohnbeispiel

# Exposé - Galerie



Wohnbeispiel



Lage

# Exposé - Galerie



Kontakt

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



WOHNEN AM  
**ERLENHAIN**



WALDKIRCHEN

EIN ZUHUSE FÜR ALLE



# INHALTSVERZEICHNIS

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE  
FÜR JEDE LEBENSPHASE.

- |    |                  |    |                     |
|----|------------------|----|---------------------|
| 04 | Lage             | 20 | Fördermöglichkeiten |
| 06 | Daten und Fakten | 22 | Impressionen        |
| 08 | Waldkirchen      | 24 | 100 gute Gründe     |
| 10 | Highlights       | 26 | Berechnungsbeispiel |
| 14 | Grundrisse       | 30 | Kontakt             |

# LAGE

Waldkirchen, eingebettet in die idyllische Landschaft des **Bayerischen Waldes**, bietet eine einzigartige **Lebensqualität**, die Menschen **jeden Alters** anspricht. Hier treffen **Ruhe** und **Natur** auf eine exzellente **Infrastruktur**, die sowohl für **junge Familien, Paare** als auch für **Senioren** zahlreiche Vorteile bietet. Die zentrale Lage von Waldkirchen ermöglicht es, das Beste aus beiden Welten zu genießen: die **idyllische Ruhe** und **Nähe zur Natur** sowie die gute Erreichbarkeit von wichtigen **Einrichtungen** und **Freizeitmöglichkeiten**.

Waldkirchen überzeugt durch seine **Vielseitigkeit** und ist der ideale Ort für Menschen, die **naturnah** wohnen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten des **modernen Lebens** zu verzichten. Die Stadt bietet alles, was man für ein erfülltes Leben braucht, und hat für **jede Lebensphase** etwas zu bieten.

In Waldkirchen vereinen sich **Natur, Infrastruktur** und **Lebensfreude** zu einer **idealen Symbiose** für alle Generationen.



KUBATUR	SOLITÄRES HAUS
STANDORT	ERLENHAIN 52   94065 WALDKIRCHEN
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	10.237 m <sup>2</sup>
ENERGIESTANDARD	70 EE
WOHNFLÄCHE	5.359,11 m <sup>2</sup>
BARRIEREFREIHEIT	VORHANDEN
STELLPLÄTZE	47 Garagenstellplätze   35 Außenstellplätze
VORRAUSSICHTLICHE FERTIGSTELLUNG	Q3   2025
HEIZUNGSART	PELLETHEIZUNG

## DATEN & FAKTEN

Jede Entscheidung, die wir bei **Wohnen am Erlenhain** getroffen haben, verfolgt das **Ziel**, Ihnen ein **einzigartiges Wohnerlebnis** zu bieten. Durch **transparente** und **ehrliche Kommunikation** sind wir stets an Ihrer Seite und unterstützen Sie auf Ihrem Weg zu einem neuen Zuhause. Wir glauben fest daran, dass **Vertrauen und Offenheit** die Grundlage für eine **langanhaltende Zufriedenheit** bilden.



# WALDKIRCHEN

## PURE LEBENSFREUDE

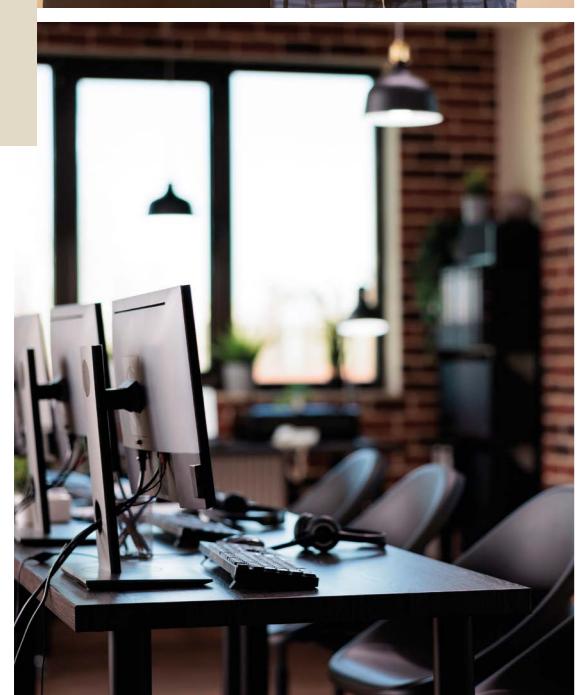
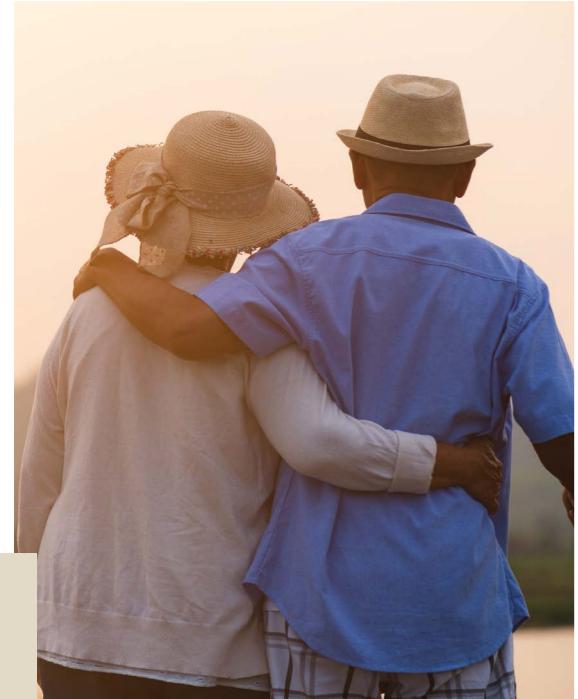
Waldkirchen, im Herzen des Bayerischen Waldes gelegen, vereint Natur, Kultur und moderne Annehmlichkeiten zu einer außergewöhnlichen Lebensqualität. Die Stadt ist ein Paradies für Naturliebhaber, Aktivurlauber, Familien und Ruhesuchende.



Die eindrucksvolle **Naturkulisse** lädt zu vielfältigen Aktivitäten ein: Über 100 km **Wanderwege** führen durch Wälder und entlang der Ilz. Radfahrer genießen abwechslungsreiche Strecken, und **Reitbegeisterte** finden ein weitläufiges Netz an Reitwegen. Im Winter locken **Langlauf-Loipen, Skigebiete** und **Rodelbahnen** in der Umgebung. Ganzjährig bietet der **Karoli-Badepark** mit **Hallen- und Freibad, Sauna** und dem **Mediterraneum** Entspannung für Groß und Klein. Für Senioren bietet Waldkirchen **Ruhe, Sicherheit** und **moderne Pflegeangebote**. **Barrierefreie Wege**, medizinische Versorgung und ein starker **sozialer Zusammenhalt** ermöglichen ein angenehmes Leben im Alter. Auch **Kulinark-Liebhaber** kommen auf ihre Kosten: In urigen **Gasthäusern, Cafés und Biergärten** genießen Besucher bayerische Spezialitäten in entspannter Atmosphäre.

Waldkirchen ist mehr als ein Wohnort – es ist ein **Lebensgefühl**. Ein Ort, an dem sich Natur, Gemeinschaft und Komfort zu einem **harmonischen Ganzen** verbinden. Egal ob jung oder alt: Wer hier lebt, findet Raum für **Entfaltung, Erholung** und echte **Lebensqualität**.





# HIGHLIGHTS

Das Projekt **Wohnen am Erlenhain** wurde mit Blick auf die Bedürfnisse aller **Generationen** entwickelt und bietet eine perfekte **Balance** aus **Komfort**, **Funktionalität** und **Lebensqualität**. Mit modernen Wohnungen, einem durchdachten **Konzept** und einer Vielzahl an gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen wird das Wohnen hier zu einem **Erlebnis**, das keine Wünsche offenlässt. Ob für **Senioren**, **Familien**, **Fitnessbegeisterte** oder Berufspendler – hier findet jeder seinen Platz. Das Projekt fördert **Gemeinschaft** und bietet Raum für **Erholung** und persönliche **Entfaltung**.

Für **Senioren** wurde im Erdgeschoss eine **Pflegeeinrichtung** integriert, die höchste **Standards** in der **Betreuung** bietet. Hier können ältere Menschen in einer sicheren und geborgenen Umgebung leben, mit professioneller **Pflege** und **Unterstützung**, die individuell auf ihre Bedürfnisse abgestimmt ist. Für **Familien** und **Kinder** bietet das Projekt ein **großzügiges Spielzimmer**, das speziell darauf ausgelegt ist, den **Kleinen** eine **creative** und **sichere Umgebung** zu bieten. Ob **Basteln**, **Spielen** oder **soziale Interaktion** – der Raum fördert die **Entwicklung** und den **Spaß** der Kinder und ist gleichzeitig bequem für die Eltern erreichbar. **Fitnessfreunde** kommen im modernen **Gym** auf ihre Kosten, das mit hochwertiger Ausstattung und einem ansprechenden **Design** für jedes Trainingsniveau geeignet ist. Hier können Bewohner ihre Fitnessziele verfolgen, sich entspannen und ihren Körper in **Topform** halten – direkt vor der Haustür. Ergänzt wird dieses **Angebot** durch einen **Coworking Space**, der für **Berufspendler** und **Selbstständige** ideal ist. Der Raum ist **flexibel** nutzbar, bestens ausgestattet und bietet die Möglichkeit, konzentriert zu arbeiten, sich zu **vernetzen** und kreativ zu sein.

Zusammen bieten diese Einrichtungen ein rundum durchdachtes **Konzept**, das den **Bedürfnissen aller Bewohner** gerecht wird – unabhängig von **Alter** oder **Lebensphase**.

- ▶ **TAGESPFLEGE**
- ▶ **FITNESSRAUM**

- ▶ **GEMEINSCHAFTSBÜRO**
- ▶ **SPIELZIMMER**

& attraktive Fördermöglichkeiten warten auf Sie!

# ARCHITEKTUR, DIE MITDENKT.



RAUM FÜR JEDEN  
LEBENSENTWURF.

Hier bei **Wohnen am Erlenhain** wird Wohnen neu gedacht: Es trifft architektonische **Klarheit** auf durchdachte **Grundrisse**, stilvolle **Ausstattung** auf ein **nachhaltiges Gesamtkonzept** – und das in einer beeindruckenden Vielfalt. Egal, ob Sie gerade erst in Ihre erste eigene Wohnung ziehen, als **Paar** zusammenleben oder mit der **Familie** ein großzügiges Zuhause suchen: Die **Grundrissauswahl** ist so breit gefächert, dass hier wirklich jede Lebensphase und jeder **Anspruch** berücksichtigt wird.

Ein besonderes Highlight: Alle Wohnungen verfügen über **private Freibereiche** – ob **Balkon**, **Loggia**, **Terrasse** oder sogar ein kleines **Gartenstück** im Erdgeschoss. So lässt sich der Blick ins **Grüne** jeden Tag neu genießen. Die großzügigen **Fensterflächenbringen** viel Licht in den Alltag, während die klare Struktur der Grundrisse für maximale **Wohnqualität** sorgt. Durch die **barrierefreie** Erschließung per **Aufzug** sind alle Etagen komfortabel erreichbar – auch mit **Kinderwagen**, **Einkaufstaschen** oder **Rollator**. Wohnen soll schließlich nicht nur schön, sondern auch **praktisch** und für alle **zugänglich** sein.

Kurz gesagt: **Wohnen am Erlenhain** verbindet durchdachte **Grundrisse** mit einem echten **Mehrwert** für das tägliche Leben. Hier entsteht ein neues **Wohnquartier**, das gleichzeitig **Rückzugsort** und **Lebensraum** ist – modern, **lebendig**, nachhaltig. Und für alle, die ihr neues Zuhause noch suchen, lohnt sich der Blick in die **Grundrissvielfalt** ganz besonders.

► 1-ZIMMER  
WOHNUNG

40 m<sup>2</sup>



► 2-ZIMMER  
WOHNUNG

79 m<sup>2</sup>



► 3-ZIMMER  
WOHNUNG

119 m<sup>2</sup>



► 4-ZIMMER  
WOHNUNG

141 m<sup>2</sup>



► PENTHOUSE  
WOHNUNG

212 m<sup>2</sup>



► LOFT  
WOHNUNG

278 m<sup>2</sup>



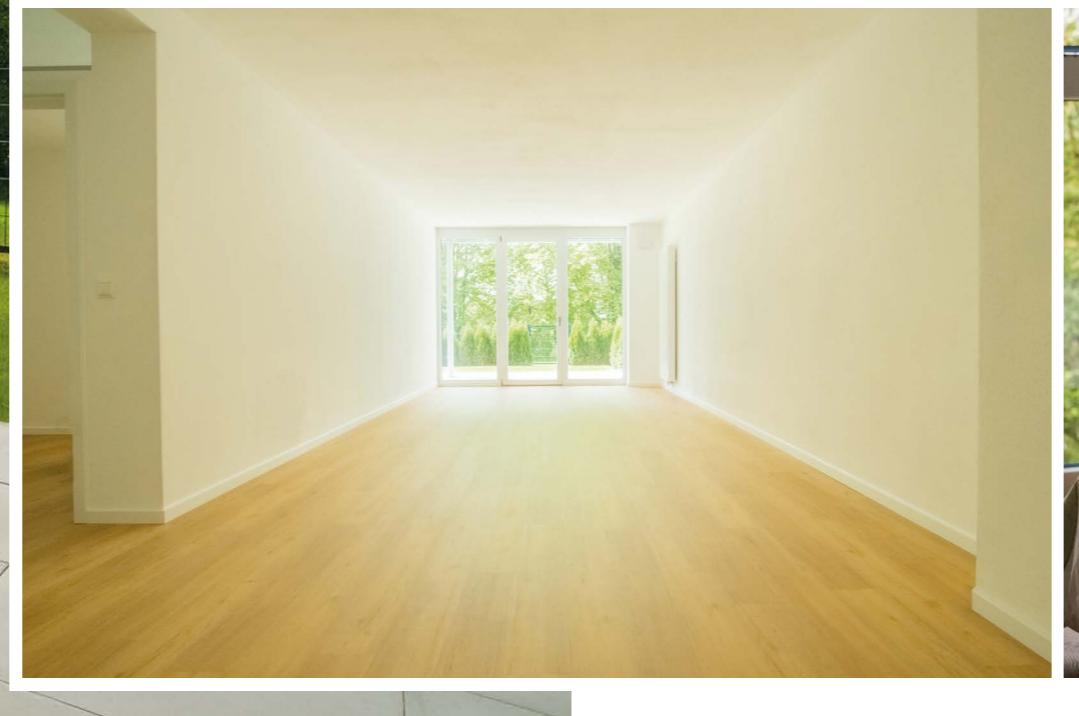
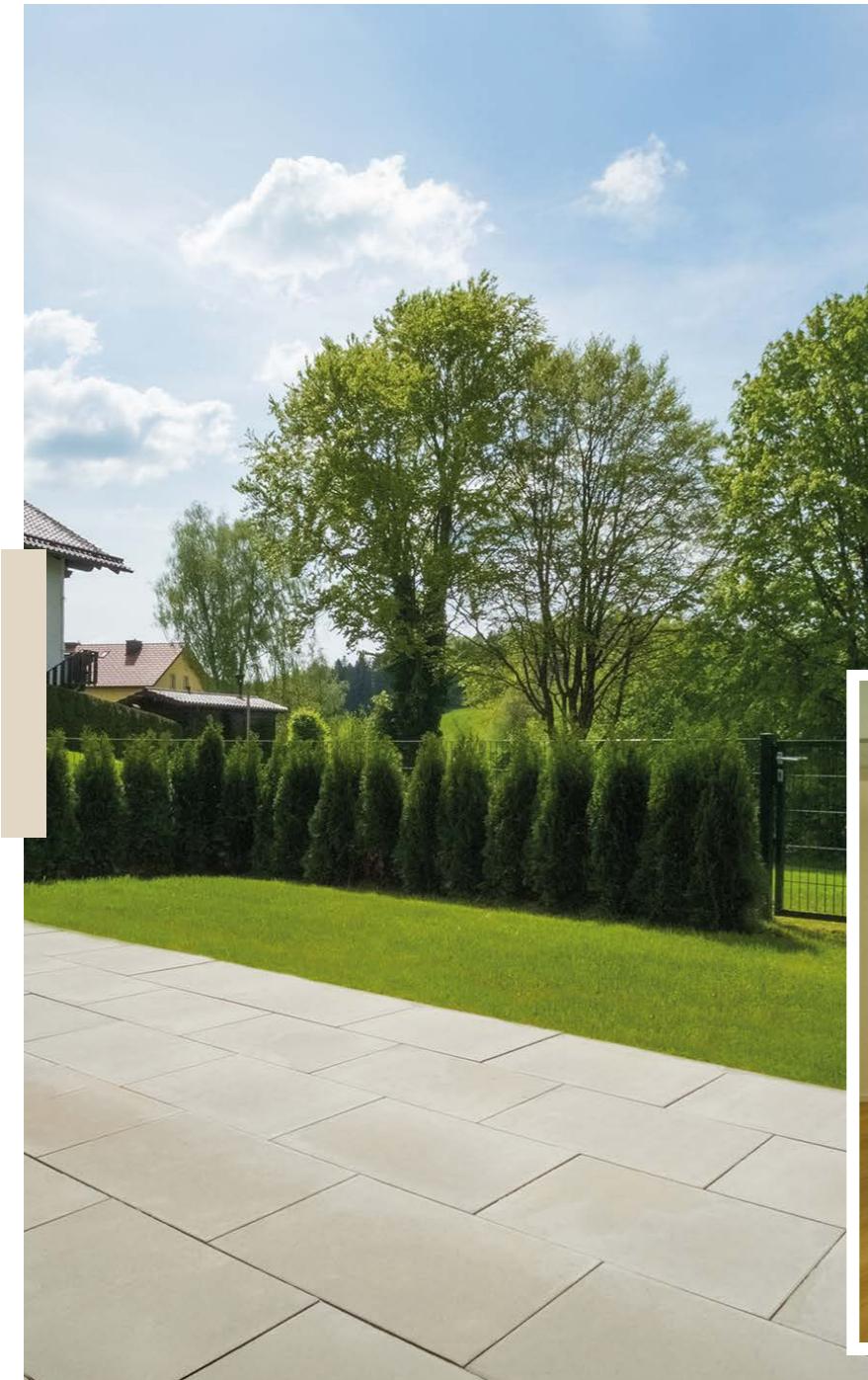
# FÖRDER MÖGLICHKEITEN

Beim Kauf einer Wohnung im **Wohnen am Erlenhain** profitieren Sie von attraktiven **Fördermöglichkeiten**. Grundlage hierfür ist der **KfW-Förderkredit Nr. 261** für energieeffiziente Wohngebäude, da jede Wohnung den Effizienzhaus-70-Standard und die Erneuerbare-Energien-Klasse (EE) erfüllt. Dank dieser **energieeffizienten Bauweise** können Sie nicht nur von **niedrigen Energiekosten** profitieren, sondern auch Fördermittel der KfW in Anspruch nehmen. Dabei erhalten Sie einen **ZINSGÜNSTIGEN KREDIT** bis zu **150.000 EURO** pro Wohneinheit. Zusätzlich wird ein **TLGUNGZUSCHUSS VON 15 %** gewährt, was eine direkte **REDUZIERUNG DER RÜCKZAHLUNG BIS ZU 22.500 EURO** bedeutet.

Gerne beraten wir Sie ausführlich zu den verfügbaren Fördermöglichkeiten und stellen Ihnen alle notwendigen Unterlagen zur Verfügung. Treten Sie einfach mit uns in Kontakt, um weitere Informationen zu erhalten und Ihre Optionen zu prüfen!

\*Förderungen gemäß KfW-Standard sind abhängig von verfügbaren Mitteln, gesetzlichen Vorgaben und individueller Förderfähigkeit. Eine Prüfung im Einzelfall ist erforderlich. Änderungen durch Fördergeber oder Gesetzgeber sind jederzeit möglich. Alle Angaben ohne Gewähr.





## IMPRESSIONEN



# 100 GUTE GRÜNDE AUF MATTHIAS BAUER ZU BAUEN.

Seit über 100 Jahren steht die Matthias Bauer GmbH für verlässliches Bauen mit **Herz** und **Hand**. Als **Familienunternehmen** in **vierter Generation** verbinden wir **Tradition** mit **Innovation** und setzen Maßstäbe in der **Bauqualität** – wie aktuell mit dem Projekt **Wohnen am Erlenhain**, das modernes Wohnen mit **regionaler Identität** und **nachhaltiger Bauweise** vereint.

Unsere **Leidenschaft** für das Bauen spiegelt sich in jedem Projekt wider – ob **Hochbau, Tiefbau, Gerüstbau, Abbruch, Baustoffhandel** oder **Bauschuttrecycling** – wir bieten ein umfassendes Leistungsspektrum aus einer Hand. Dabei setzen wir auf **modernste Technik** und ein Team von über 200 engagierten Mitarbeitern, die mit **Know-how** und **Zuverlässigkeit** überzeugen.

Unsere **regionale Verbundenheit** ist uns wichtig. Mit Sitz in **Hauenberg** sind wir tief in der Region verwurzelt und kennen die **lokalen Gegebenheiten** genau. Diese Nähe ermöglicht es uns, flexibel und schnell auf die Bedürfnisse unserer Kunden einzugehen und maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln.



Wir legen ebenfalls großen Wert auf **Nachhaltigkeit** und **Umweltschutz** – durch den Einsatz von **ressourcenschonenden Materialien** und **energieeffizienten Bauweisen** tragen wir aktiv zum Klimaschutz bei. Unsere Projekte sind nicht nur funktional und ästhetisch ansprechend, sondern auch **zukunftssicher** und **wertbeständig**.

Die **persönliche Betreuung** unserer Kunden liegt uns am Herzen. Von der ersten Idee bis zur Fertigstellung Ihres Bauvorhabens

stehen wir Ihnen mit **Kompetenz, Erfahrung** und **Engagement** zur Seite. Unsere **Transparenz** und **Termitreue** schaffen Vertrauen und sorgen für einen reibungslosen Ablauf Ihres Projekts.

Mit der **Matthias Bauer GmbH** entscheiden Sie sich für einen **starken Partner**, der Ihre **Visionen** in **realistische, nachhaltige** und **wertbeständige** Bauprojekte umsetzt. Vertrauen Sie auf unsere **Erfahrung, Qualität** und **Leidenschaft** für das Bauen – seit über einem Jahrhundert.





## BERECHNUNGSBEISPIEL

2-ZIMMER-WHG.  
Bsp. Wohnung 1.10 – 69,22 m<sup>2</sup>

Kaufpreis	228.000 €
Erwerbsnebenkosten ca. 5,5% (Notar, Grunderwerbsteuer für Bundesland Bayern, etc.)	12.540 €
Erwerbsaufwand	240.540 €

### EINNAHMEN BEI VERMIETUNG (MONATLICH) FÜR KAPITALANLEGER

Einnahmen Vermietung (unverbindl. Erfahrungswert: ca. 10-12 €/m <sup>2</sup> , je nach Wohnungsgröße)	725,00 €
Hausverwaltergebühr für eine Wohnung (inkl. USt.)	23,20 €
Instandhaltungsrücklage	18,53 €

Monatliche Gesamteinnahmen bei Vermietung	683,27 €
Jährliche Gesamteinnahmen bei Vermietung	8.199,24 €

### KOSTEN BEI EIGENNUZUNG (MONATLICH)

Nebenkostenvorauszahlung	86,00 €
Hausverwaltergebühr für eine Wohnung	23,20 €
Instandhaltungsrücklage	18,53 €

Monatliche Gesamtkosten bei Eigennutzung	127,73 €
Jährliche Gesamtkosten bei Eigennutzung	1.532,76 €

# RUNDUM-SORGLOS-PAKET

DAS RUNDUM-SORGLOS-PAKET BIETET IHNEN EINE PERSÖNLICHE UND PROFESSIONELLE VERMIETUNG UND VERWALTUNG IHRER IMMOBILIE.

## MIETVERWALTUNG

Die Mietverwaltung ist im Kaufpreis bereits enthalten und für Sie als Eigentümer kostenfrei – alles aus einer Hand koordiniert.

## HAUSVERWALTUNG

Von der Hausordnung über die Instandhaltung und der Abhaltung von Versammlungen werden alle Aufgaben genau und pünktlich erledigt.

## ANSPRECHPARTNER

Qualifizierte Ansprechpartner für alle Anliegen, die das Objekt betreffen. Diese werden schnell beantwortet und bearbeitet.

## KOSTEN

HAUSVERWALTUNG	23,20 € pro Monat inkl. derzeit gültigem USt.-Satz von 19%.
VERMIETUNG	1 Monatskaltmiete





## IHR NEUES ZUHAUSE

WARTET AUF SIE – TRETEN SIE MIT UNS IN KONTAKT!

Egal, ob Sie noch auf der Suche nach der passenden Wohnungsgröße sind oder sich über mögliche Förderprogramme informieren möchten – wir beraten Sie gerne persönlich und finden gemeinsam die beste Lösung für Ihre Wünsche und Ihr Budget.

Melden Sie sich noch heute – wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und gemeinsam Ihr neues Zuhause zu finden.

📞 0151 21339674

✉️ vertrieb@wohnenerlenhain.de

🌐 [www.wohnenerlenhain.de](http://www.wohnenerlenhain.de)

