

Exposé

Ferienhaus in Freyung

Ferienhaus "Pusteblume" - Tolle Lage & hervorragende Auslastung mit unverbaubarem Fernblick



Objekt-Nr. OM-409177

Ferienhaus

Verkauf: **625.000 €**

Ansprechpartner:
Anita Stockinger

Kranewitweg 1
94078 Freyung
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	846,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	180,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	220,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Renditestarkes Investment mit hoher Auslastung & unverbaubarem Fernblick

Objektdaten

- 180 m² Wohnfläche
- 846 m² Grundstück
- Baujahr 2011
- Holzständerbauweise
- Erdwärme-Heizung
- Photovoltaik 7,29 kWp + Speicher

Highlights

- Beheizter Außenpool
- Beheizter Whirlpool
- Infrarotkabine
- Sehr hohe Auslastung & stabile Einnahmen
- Unverbaubarer Fernblick
- Sofort weitervermietbar, kein Renovierungsbedarf

Objektbeschreibung

Das Ferienhaus „Pusteblume“ zählt zu den renditestärksten Objekten der Region Freyung. (stabile Ganzjahresauslastung!)

Mit 180 m² Wohnfläche, großem Grundstück und einer erstklassigen Wellnessausstattung erreicht das Haus seit Jahren eine überdurchschnittliche Auslastung. Die hochwertige Holzständerbauweise kombiniert mit Erdwärme und einer PV-Anlage sorgt für äußerst niedrige Betriebskosten und eine hohe Netto-Rendite.

Das Ferienhaus wird stilvoll und komplett möbliert übergeben - ready to use, ohne zusätzlichen Investitionsbedarf.

Ausstattung

Großzügiger Wohnbereich, voll ausgestattete Küche, mehrere Schlafzimmer, modernes Bad, Terrassen, Garten und Parkplätze (Carport) direkt am Haus, hochwertige Ausstattung.

Ausstattung

Ideale Größe für Familien, Freundesgruppen, 2 - 3 Generationen - extrem begehrte Zielgruppe.

Keine Sanierung, kein Investitionsstau.

Komplett ausgestattet, technisch modernisiert, sofortige Weitervermietung ohne Vorlauf.

Hunde sind herzlich willkommen!

Für 2026 bereits sehr gut gebucht.

Ein modernes, voll ausgestattetes Premium-Ferienhaus mit stabilen Jahresumsatz, exzenter Ausstattung und niedrigen Energiekosten. Renditestark, wertstabil und sofort weiter vermietbar - ein seltenes Angebot im Bayerischen Wald.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Kontakt:

Anita Stockinger

Telefon: 01703056118

Gerne stehe ich für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.

Lage

Beliebte Höhenlage im staatlich anerkannten Luftkurort Freyung mit unverbaubarem Fernblick, Ganzjahrestourismus.

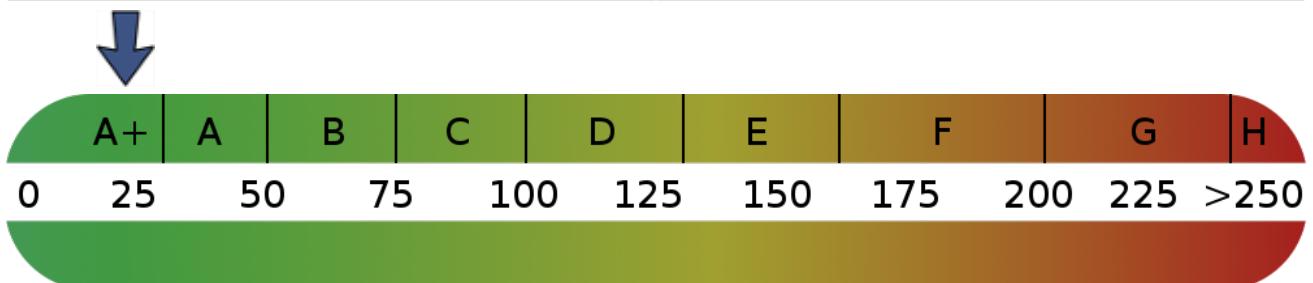
Nähe zu Nationalpark, Wanderwegen und Wintersport. Ruhig, sonnig, stark nachgefragt. Freyung befindet sich im attraktiven Dreiländereck - Deutschland/Tschechien/Österreich - wodurch sich vielfältige Ausflugsmöglichkeiten - von Kultur bis Shopping, von Naturparks bis zu Städtereisen ergeben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



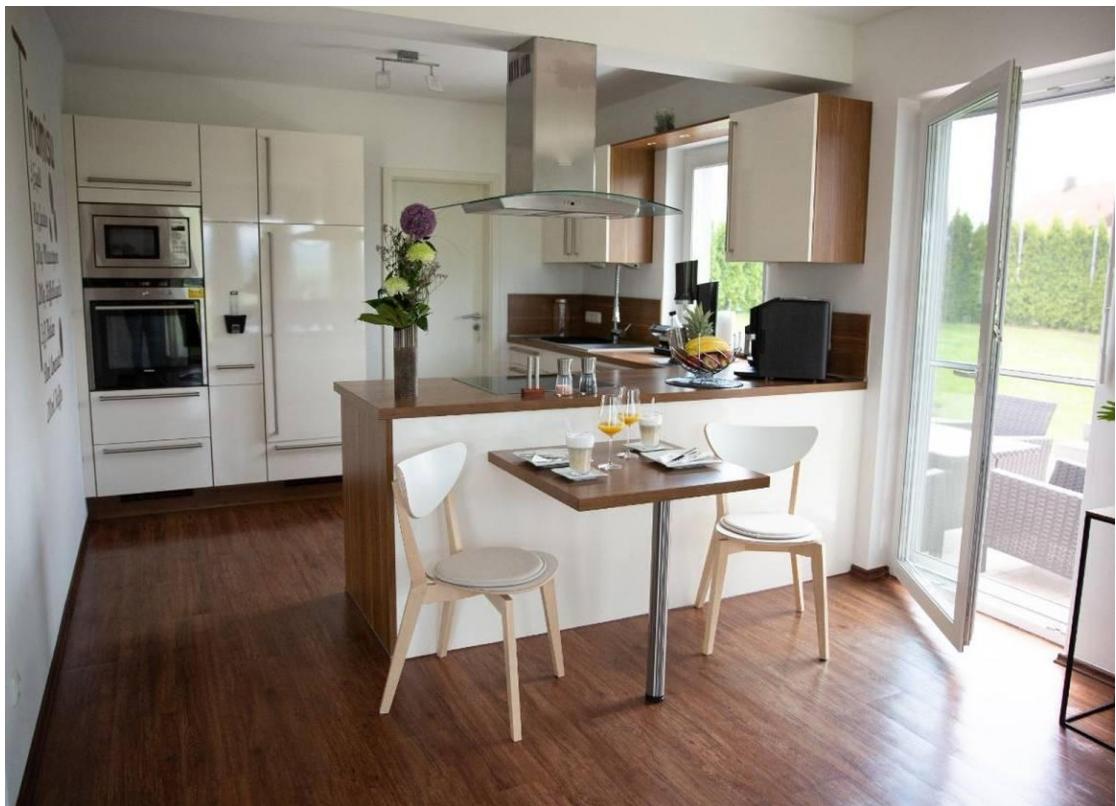
Exposé - Galerie



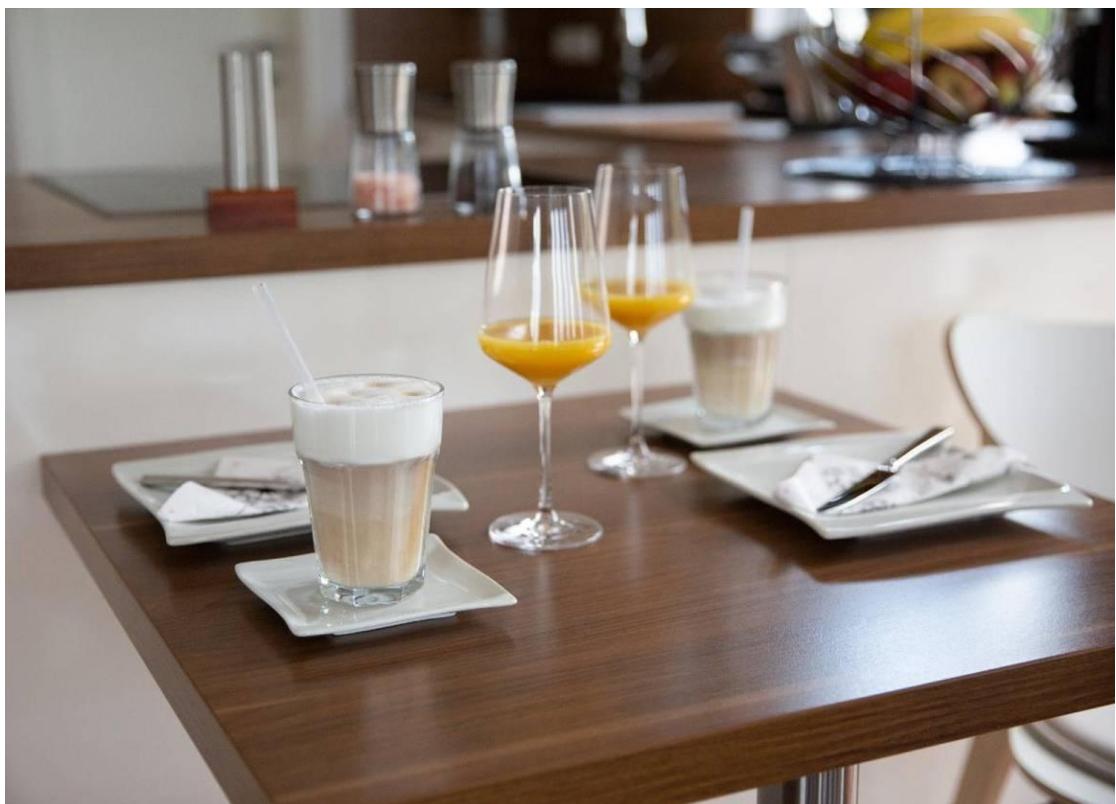
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



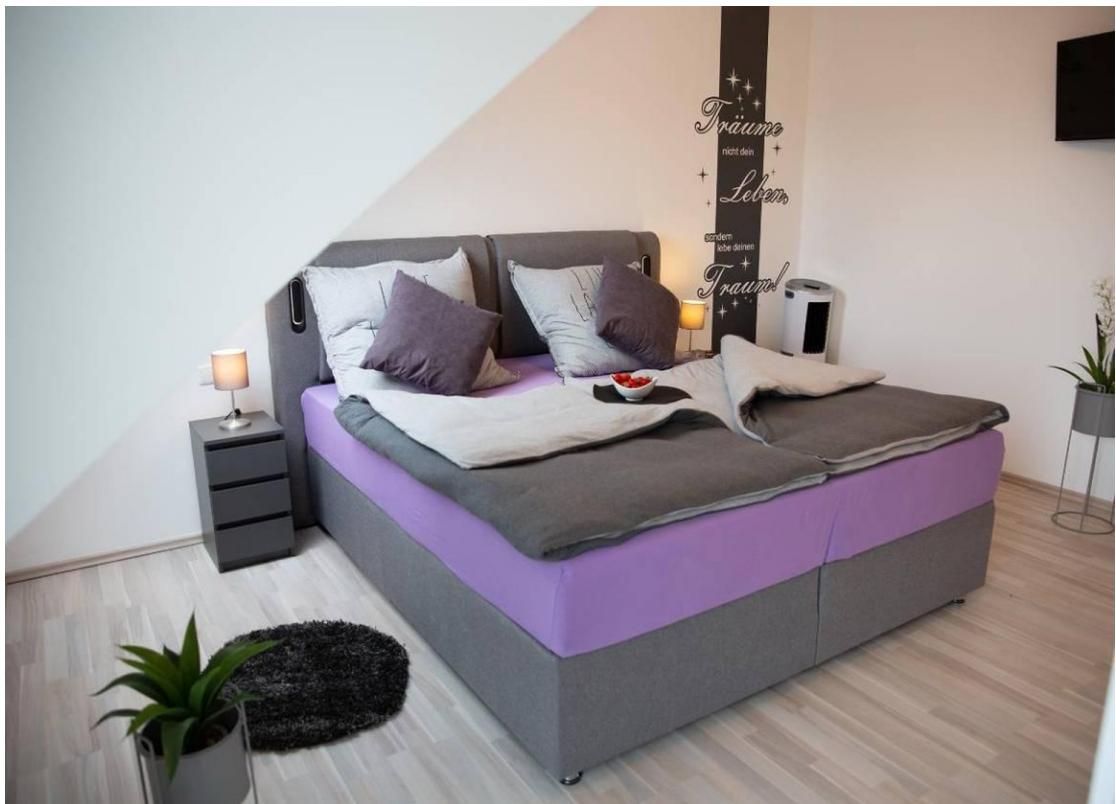
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16. November 2013

Gültig bis: 27.10.2029 Registriernummer: BY-2019-002939199 1

Gebäude	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Krennweg 1, 94075 Freyung
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr Gebäude ²	2011
Baujahr Wärmezeuger ^{3,4}	2011
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudeflächne (A _G)	219,9 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energielieferant für Heizung und Warmwasser	Strom-Mix
Einsatzbare Energien	Art: Sole-Wasser Wärmepumpe Verwendung: <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
Art der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Belebung des Energieausweises unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfäche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächen unterscheidet. Bei angewandten Verfahren können solche überschlägige Vergleiche ermöglicht werden (Erklärungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises ist die Modernisierung (siehe Seite 3).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. (Energiebedarfswweise). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. (Energieverbrauchswweise). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:
Energieparzentrum Grafenau
Mosham 18
94481 Grafenau

Ausstellungsdatum: 28.10.2019

Energieparzentrum GmbH
Mosham 18, 94481 Grafenau
Tel. 08552/406890
Unterschrift des Ausstellers

1. Datum der angewandten EnEV, gegebenfalls angewendete Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach dem Eingang nachträglich einzutragen. 2. Mehrfachangaben möglich. 3. Bei nicht montierter Zustellung der Registriernummer ist nach deren Be Wärmenetzten Baujahr des Übergebäudes. 4. Bei Wärmenetzten Baujahr des Übergebäudes.

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer 1 BY-2019-002939199 2

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 24,6 kWh/(m² a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 44,3 kWh/(m² a)

Anforderungen gemäß EnEV:
 Primärenergiebedarf
 Ist-Wert: 116,3 W/m² K Anforderungswert: 116,5 W/m² K
 Wärmeschutz-Durchflussfaktor (bei Neubau)
 Ist-Wert: 0,36 W/m² K Anforderungswert: 0,36 W/m² K
 Sonnenenergie (bei Neubau)
 eingehalten

Für Energiebeliefererschwerungen verringertes Verfahren
 Verfahren nach DIN V 4100-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN 18599
 Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
 Vereinbarungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 24,6 kWh/(m² a)

Angaben zum EEWärmeG
 Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Klimaterfolgs auf Grundlage einer erneuerbaren-Energie-Wärmeversorgung (EEWärmeG)
 Art: Deckungsanteil: %
 Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
 Die in Verbindung mit § 6 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
 Verschränkter Anforderungswert: kWh/(m² a)
 Primärenergiebedarf: kWh/(m² a)
 Verschränkter Anforderungswert für die tatsächliche Qualität der Gebäudenhülle: W/m² K

Vergleichswerte Endenergie

EEWärmeG
 Min. Nachweiswert
 EEWärmeG
 EEWärmeG
 Wärmedurchlassigkeit
 Wärmedurchlassigkeit
 EEWärmeG
 Wärmedurchlassigkeit

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren
 Die Energieberichtigung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Methoden zu. Im Ergebnis kann es zu erheblichen Ergebnisunterschieden kommen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energiebedarf eines Gebäudes. Der tatsächliche Energiebedarf des Staates ist die tatsächliche Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohlfäche des Gebäudes.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
 2 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
 3 nur bei Neubau
 4 nur bei Neubau bzw. bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
 5 freiwillige Angabe
 6 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
 7 nur bei Neubau
 8 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Holgeroth Software, Energieberater Professional 10.10.04

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer 1 BY-2019-002939199 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energiejahr?	Primär- preisge- fakto-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Wärme wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor

Vergleichswerte Endenergie

EEWärmeG
 Min. Nachweiswert
 EEWärmeG
 EEWärmeG
 Wärmedurchlassigkeit
 Wärmedurchlassigkeit
 EEWärmeG
 Wärmedurchlassigkeit

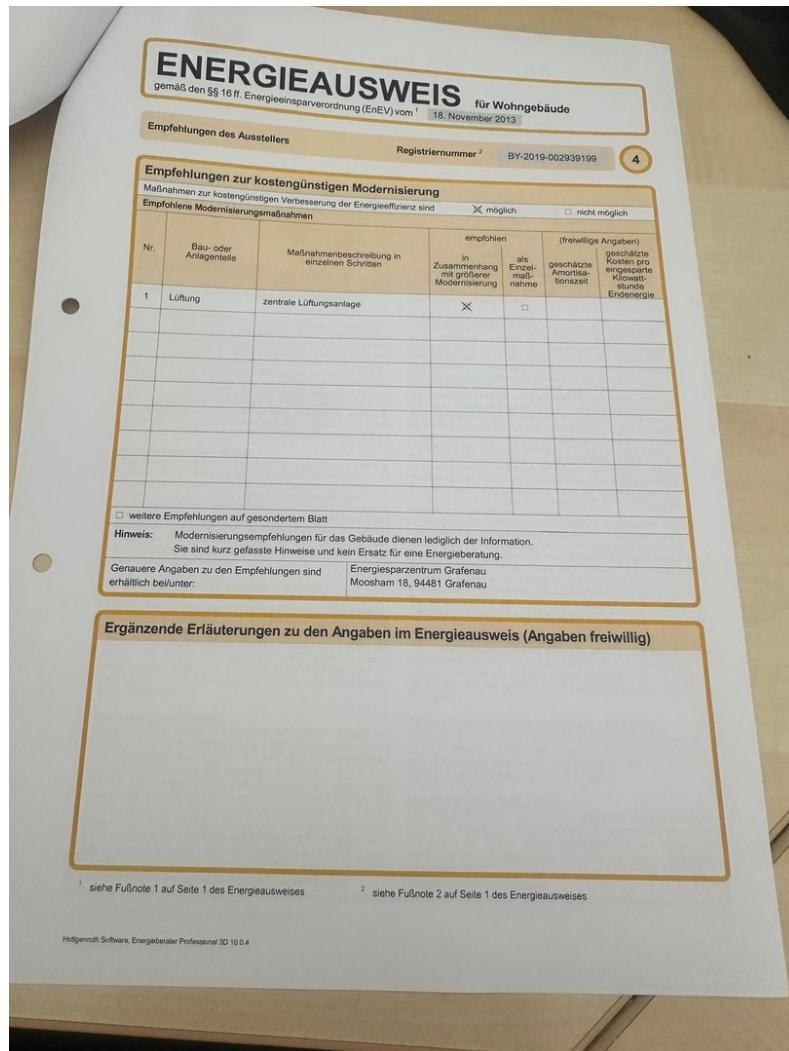
Die modelliert ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und warmes Wasser durch Heizkörper im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eins mit einem oder mehreren bezeichneten Gebäuden verglichen werden, so bewirkt dies, dass der normalenweise um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselleitung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren
 Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Staats- und Wohlfäche (A_n) des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhältnissen vom angegebenen Energieverbrauch ab.

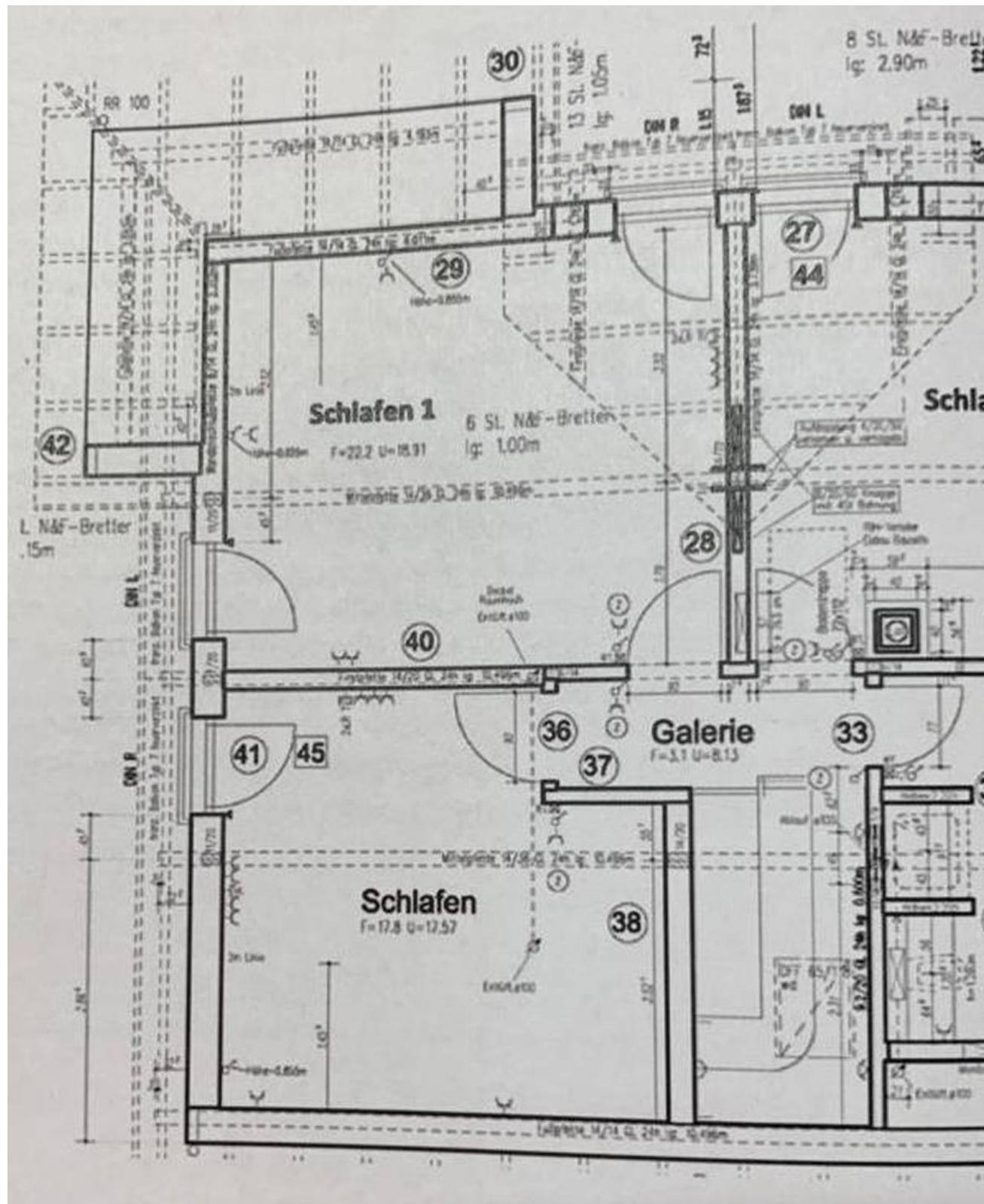
1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
 2 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
 3 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlspülzuschläge, kWh
 4 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
 5 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
 6 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
 7 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
 8 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Holgeroth Software, Energieberater Professional 10.10.04

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

