

Exposé

Ferienhaus in Freyung

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



Objekt-Nr. OM-409177

Ferienhaus

Verkauf: **570.000 €**

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 „Pustebblume“ 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 stabilem Jahresumsatz, exzellerter 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 Städtetrips 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	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 ¹ 18. November 2013	
Gültig bis:	27.10.2029
Registrierungsnummer ² :	BY-2019-022939199
1	
Gebäude	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Kriehweg 1, 94078 Freyung
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr Gebäude ³	2011
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2011
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudeaufgabe (A ₁)	218,9 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Ström-Ma
Erschaubare Energien	Art: Sole-Wasser Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Verwendung <input type="checkbox"/>
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung, Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes	
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als zugrundeliegende die energetische Gebäudesziffer nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).	
<input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.	
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.	
Datenherkunft: <input type="checkbox"/> Eigentümer <input checked="" type="checkbox"/> Aussteller	
<input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifügt (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	Energiesparzentrum GmbH
Energiesparzentrum Grafenau	Moocham 18, 94481 Grafenau
Moocham 18	Telefon 095 55140 68 90
94481 Grafenau	www.energiesparzentrum-grafenau.de
28.10.2019	Unterschrift des Ausstellers
Ausstellungsdatum	
³ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV	² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung anzugeben; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nichtig zu setzen.
⁴ Mehrfachangaben möglich	⁵ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nichtig zu setzen.

Holzgerber Schwab, Energieberater, Hofstraße 30, 93144

