

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wildenberg

**Historisches Anwesen in Wildenberg – 295 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche in traumhafter Naturoase!**



Objekt-Nr. **OM-445803**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:  
D. Kallenbach

93359 Wildenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1921	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	3.159,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	295,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	360,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses besondere Anwesen auf 3150m<sup>2</sup> Grundstück vereint Geschichte, Charme und Potenzial: Das Haupthaus von 1921 mit 295 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 11 Zimmern und Wintergarten war einst zugleich Arztpraxis als auch das Zuhause des Doktors und seiner Gattin, Schwester der Schlossbaronin von Kesling in Wildenberg.

Eingebettet in eine Naturoase mit altem Baumbestand, bietet das Anwesen Ruhe und Privatsphäre. Die Immobilie verfügt über eine Pelletheizung mit Solarthermie aus 2022 sowie eine 10kW PV-Anlage. Ein großzügiges Nebengebäude, eine unterkellerte Doppelgarage mit Speicher und Werkstatt/Hobbyraum eingebettet in einen weitläufigen Garten u.a. mit Naturweiher und Entenstall bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal auch für Tierliebhaber.

Der große Garten wurde über Jahrzehnte biologisch bewirtschaftet – ohne fremde Samen, mit eigenem Naturkompost und einem besonders nährstoffreichen Boden. Umfangreiche Gemüsegartenflächen machen eine Selbstversorger-Nutzung problemlos möglich.

## Ausstattung

- Sehr helle Räume, Wohnräume mit Süd-/Westausrichtung
- Deckenhöhen ca. 2,70m
- Großzügige Maisonette ELW mit Galerie im DG (2./3.OG)
- Aufwendig restaurierter Dachstuhl mit Überfirstverglasung
- Hochwertige Vollholz-Einbauschränke im gesamten DG

Das Objekt weist stellenweise Renovierungsbedarf auf (e.g. Waschküche EG, Büro 1.OG), dies ist in der Preisgestaltung bereits berücksichtigt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Makleranfragen sind nur dann willkommen, wenn konkrete Interessenten vorhanden sind - der Verkauf erfolgt jedoch ausschließlich privat.

## Lage

Die idyllische Gemeinde Wildenberg liegt im niederbayerischen Landkreis Kelheim und überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung sowie eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft bietet Wildenberg einen hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für Naturliebhaber, Familien und alle, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten.

Trotz der ländlichen Lage sind wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit erreichbar. Fußläufig im Ort befinden sich Kindergarten, Grundschule, Friseur, Metzger und Restaurants. Die Städte Siegenburg, Mainburg, Kelheim, Landshut und Regensburg befinden sich in komfortabler Fahrdistanz und bieten eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten sowie gastronomischen Angeboten.

Die verkehrstechnische Anbindung ist durch die Nähe zur Bundesstraße B299 sowie zu den Autobahnen A93 und A92 sehr gut, wodurch auch München in etwa einer Stunde erreichbar ist. Dies macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Umgebung laden zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Gleichzeitig sorgt die gewachsene Dorfgemeinschaft für ein angenehmes, familiäres Wohnumfeld.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	216,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Haupthaus

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Garten



Blick Richtung Straße

# Exposé - Galerie



Diele EG



Wohnen EG

# Exposé - Galerie



Kochen / Essen EG



Kochen / Essen EG



Büro EG

# Exposé - Galerie



Schlafen 1.OG Süd/Ost



Schlafen 1.OG Süd

# Exposé - Galerie



Schlafen 1.OG Süd/West



Wintergarten 1.OG

# Exposé - Galerie



Schlafen 1.OG West



Treppenhaus 1.OG



Wohnen/Schlafen 2.OG

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Westen 2.OG



Bad 2.OG

# Exposé - Galerie



Studio 2.OG



Schlafen 3.OG



Impression Ensemble

# Exposé - Galerie



Impression Garten



Doppelgarage & Stellplätze

# Exposé - Galerie

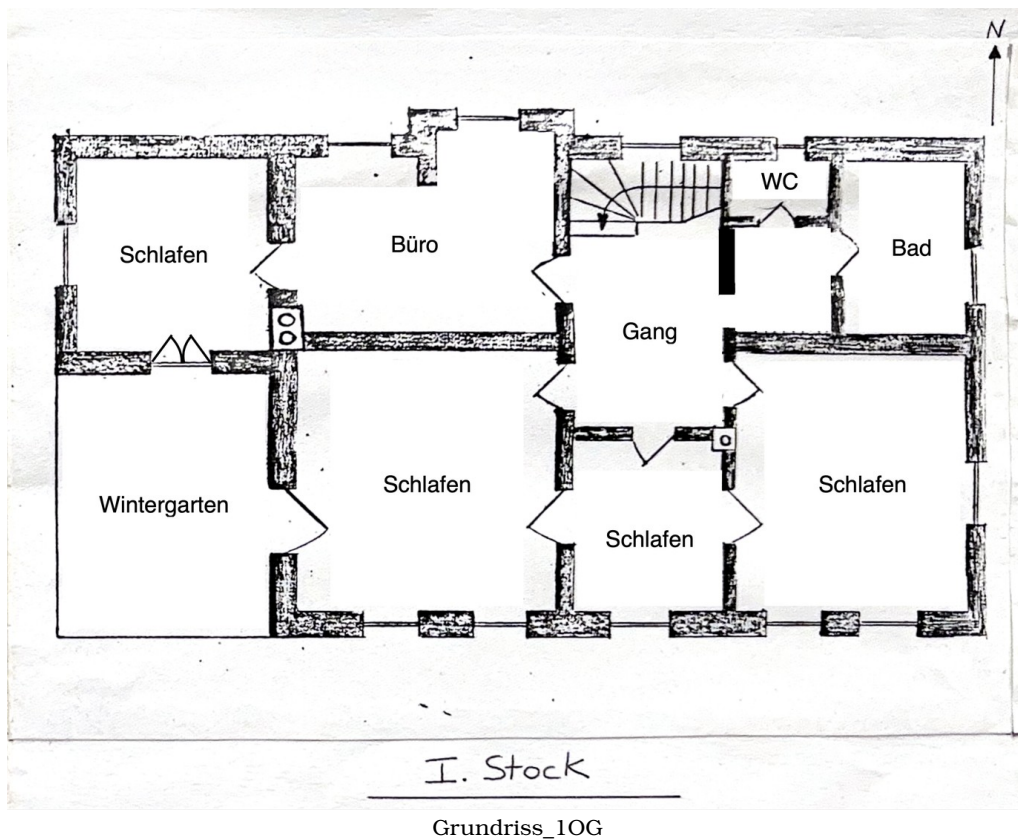
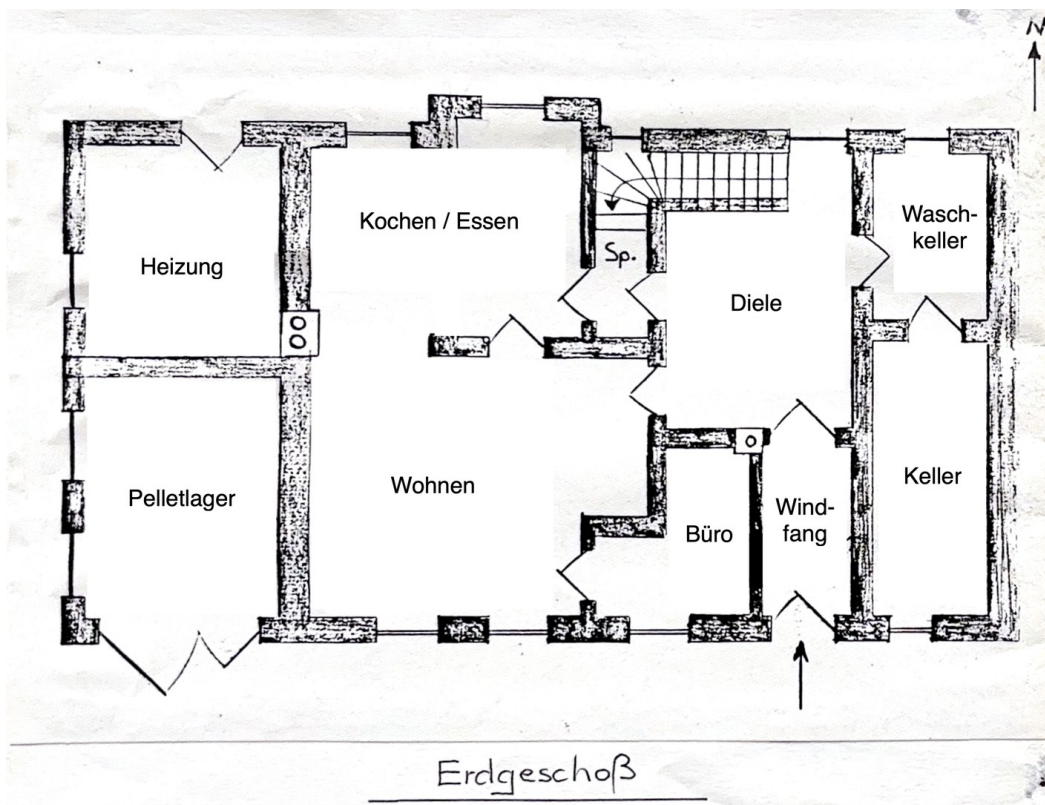


Blick auf Garage von Süden

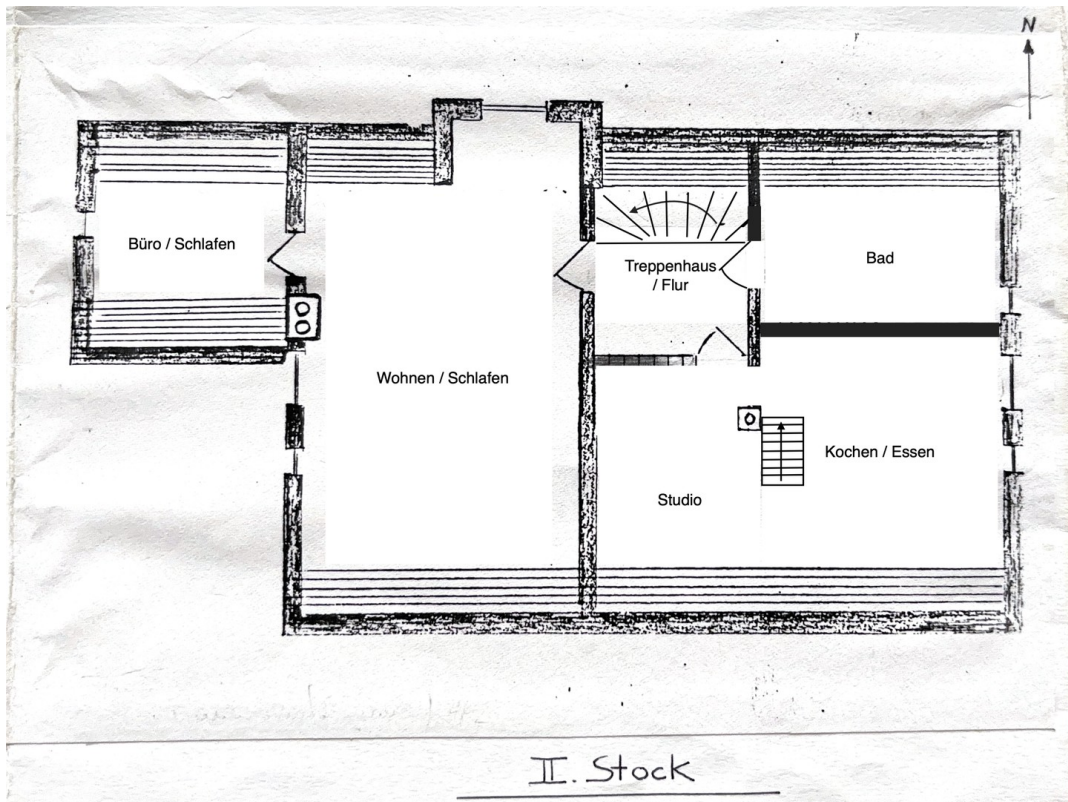


Ökofen Pelletheizung 2022

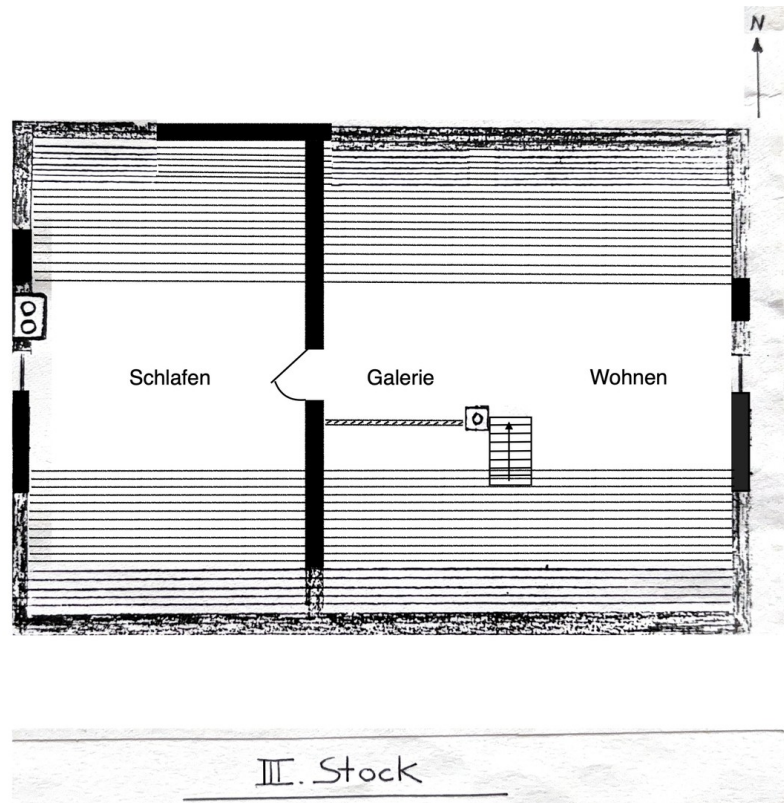
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_20G



Grundriss\_30G