

Exposé

Einfamilienhaus in Fürstenstein

Großzügiges Einfamilienhaus mit unverbaubarer Aussicht und großem Garten



Objekt-Nr. OM-456356

Einfamilienhaus

Verkauf: **389.000 €**

94538 Fürstenstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.000,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	189,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	151,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus in unverbauter Randlage von Fürstenstein (Lkr. Passau) vereint naturnahes Wohnen mit einem aussergewöhnlich grosszügigen Raumangebot. Das gepflegte Anwesen zeichnet sich durch seinen besonderen Charakter und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten aus – ideal für Familien, für das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für alle, die grosszügige Rückzugs-, Hobby- und Kreativflächen in naturnaher Umgebung zu schätzen wissen.

Die Aussenbereiche umfassen einen grossen parkartig gestalteten Zier- und Wohngarten mit Aussenterrassen und Feuer-/Grillstelle sowie einen neu angelegten Gemüsegarten mit Gewächshaus und gehen in der westlichen Hanglage in eine Streuobst-Blumenwiese über. Zusammen mit dem unverbaubaren Fernblick und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet das Anwesen eine besondere Lebensqualität.

Wichtigste Daten im Übersicht:

- Typ: Freistehendes Einfamilienhaus mit Büro- und Werkstatträumen
- Baujahr: 1976
- Bauweise: Mauerwerksbau
- Zustand: Gut, gepflegt
- Fenster: Doppel-verglaste Holzfenster mit Aussen-Rollläden
- Dach: Satteldach mit Ziegelbedachung
- Heizung: Fronius Pellet-Heizung (2022) mit grossem Pellet-Lagerraum (5 Tonnen-Kapazität)
- Stromversorgung: 220V, 380V
- Solardachanlage: 29,7kW mit 10kW Batterie-Speicher (2022)
- Sanitär: Bad mit Wanne, Dusche und WC im EG und UG
- Garage: Doppelgarage mit 2 e-PKV Wallboxen und elektrischem Sektionaltor
- Erschliessung: gepflasterte Zufahrt (Granit)
- Kommunale Wasser- und Abwasserversorgung
- Garten-/Nutzwasser: 40m³ unterirdischer Regenwasser-Reservoir mit e-Pumpe
- Aussenanlagen: grossangelegter gepflegter Garten altem und jungen Baumbestand, Gemüsegarten mit Gewächshaus, Hang-Streuobstwiese, naturnahe Hecken

Aufteilung der Wohn- und Nebenräume

Das Erdgeschoss bietet klassische Wohnräume in einer angenehmen, gut nutzbaren Struktur. Der grosse und helle Wohn- und Essbereich bildet gemeinsam mit Küche, Speis, Bad/WC, Garderobe und weiteren Zimmern ein stimmiges Wohnkonzept. Neben zwei Schlafzimmern steht ein weiteres Mehrzweckzimmer zur Verfügung, das sich beispielsweise als Kinder- oder Gästezimmer eignet.

Einen besonderen Mehrwert bietet das Untergeschoss mit einem vielseitig nutzbaren Flächenangebot. Im offenen, südwest-orientierten Bereich befinden sich derzeit Räume, die als Büro, Werkstatt und Lagerflächen genutzt werden; ein Raum kann zudem zu einer Gartenküche ausgebaut werden (Anschlüsse vorhanden). Damit eignet sich das Haus hervorragend für Menschen mit zusätzlichem Platzbedarf – etwa für selbstständiges Arbeiten, ein Atelier, Werkstätten, Hobbys oder eine Mehrgenerationennutzung.

Im Dachgeschoss steht ein wärmeisolierter, teilweise ausgebauter Speicher mit Fitnessraum sowie weiterem grossen Lagerraum / Hobbyraum zur Verfügung.

Ausstattung

Im 2022 wurden die Haus-Energieträger vollständig modernisiert. Das Haus verfügt heute über eine voll-automatische Fronius Pellet-Heizung mit grossen Pellet-Lagerraum (5t), eine leistungsstarke 29,6 kWp Solaranlage mit 10.24 kWh Batteriespeicher sowie zwei E-PKW-Ladestationen in der Garage.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich im äusseren Randbereich der Gemeinde Fürstenstein und verbindet damit ruhiges, naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer gut erreichbaren örtlichen Infrastruktur. Fürstenstein liegt im Dreiburgenland am südlichen Rand des Bayerischen Waldes und ist geprägt von Hügeln, Wäldern, Wiesen und einer insgesamt sehr hohen Wohn- und Erholungsqualität.

Dadurch macht das Anwesen für Käufer interessant, die Freiraum, Ruhe und Wohnqualität suchen, ohne auf die Alltagstauglichkeit eines gut angebundenen Standorts verzichten zu wollen.

Ein wesentlicher Vorteil der Lage ist eine gute regionale Erreichbarkeit. Die nahe A3 ist in gut erreichbarer Distanz von nur :

- Haus > A3 - Anschlussstelle Aicha vorm Wald: 5,7 km (5 min.)
- Haus > Passau Hbf; 24 km (20 min.)

Fürstenstein zeichnet sich durch eine durchaus gut entwickelte Infrastruktur. Im Gemeindegebiet beziehungsweise in der unmittelbaren Umgebung stehen Kindergarten, Grundschule und Hauptschule (in Egging) sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung: Supermarket, Bäckerei, Metzgerei, Wochen-Markt, Bank-Filiale, Apotheke, ärztliche Grundversorgung und zahlreiche weitere lokale Dienstleistungsangebote und Versorgungseinrichtungen zur Verfügung.

Die Nähe zum Bayerischen Wald, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der näheren Umgebung machen den hohen Freizeitwert des Standorts.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	232,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingangsflur - Treppenhaus

Exposé - Galerie



OG Gang



OG Küche

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer Essbereich



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Balkon (Südteil)



OG Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 2



OG Bad/WC

Exposé - Galerie



UG Büro



UG Atelier/Studio

Exposé - Galerie



UG Bad/WC



UG Solartechnik

Exposé - Galerie



UG Pelletheizung



UG Pelletspeicher

Exposé - Galerie



DG Fitnessraum



DG Atelier/Lager

Exposé - Galerie



Gemüsegarten



Gartenterrasse

Exposé - Galerie



Gartenterrasse



Garten Frühjahr

Exposé - Galerie



Garten Frühjahr



Garten Frühjahr

Exposé - Galerie



Garten Frühjahr



Garten Sommer

Exposé - Galerie



Streuobstwiese

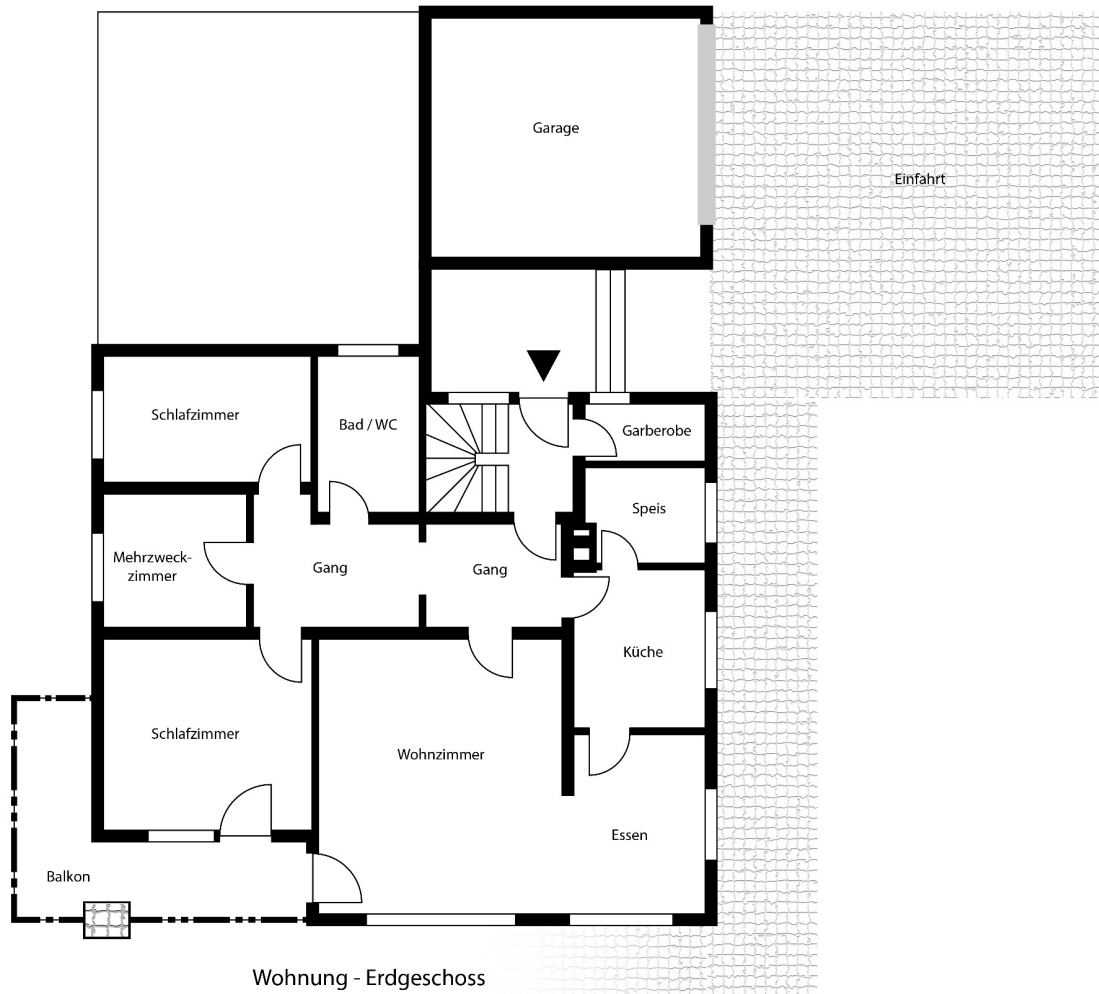


Feuerstelle - Grillplatz

Exposé - Galerie

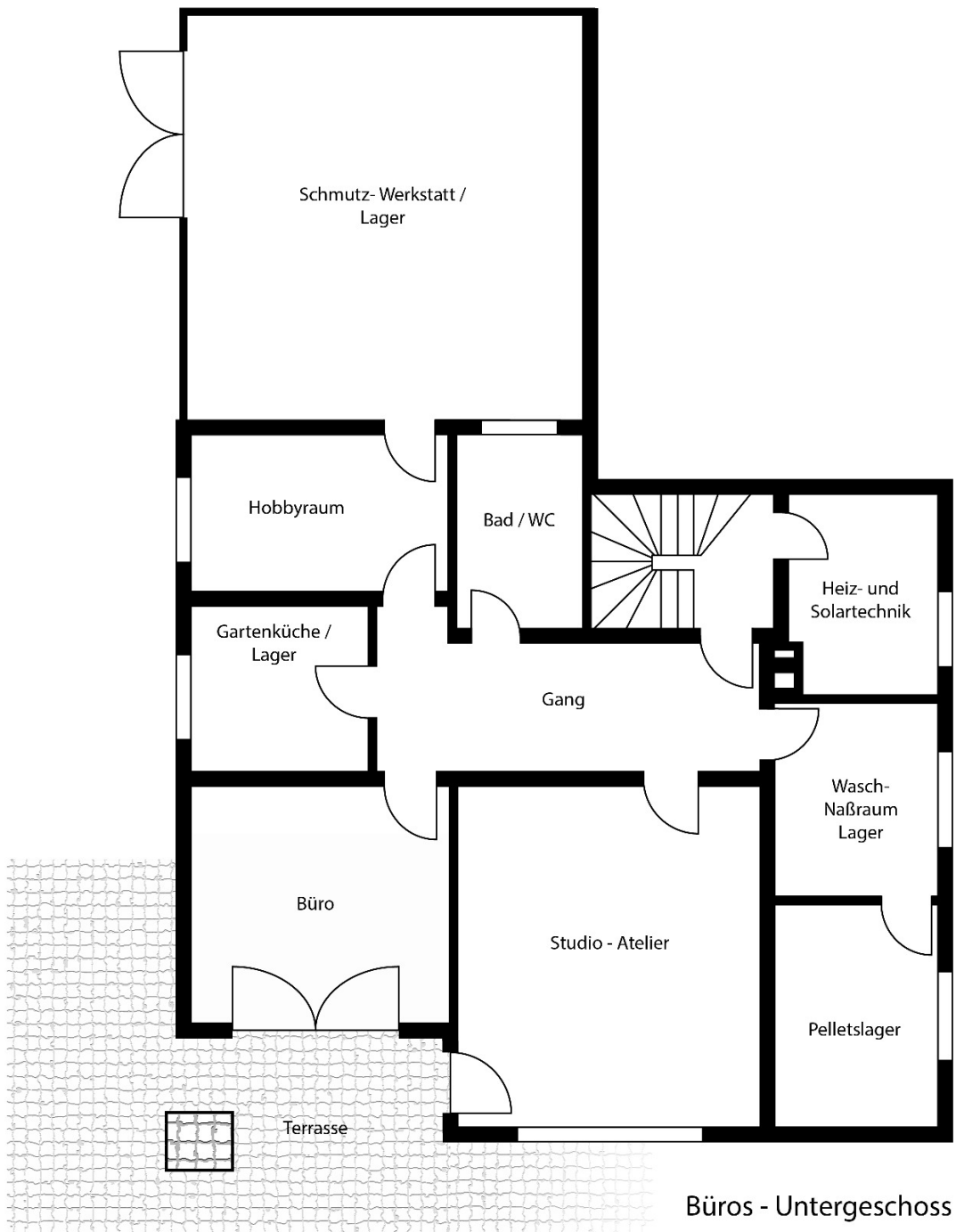


Exposé - Grundrisse

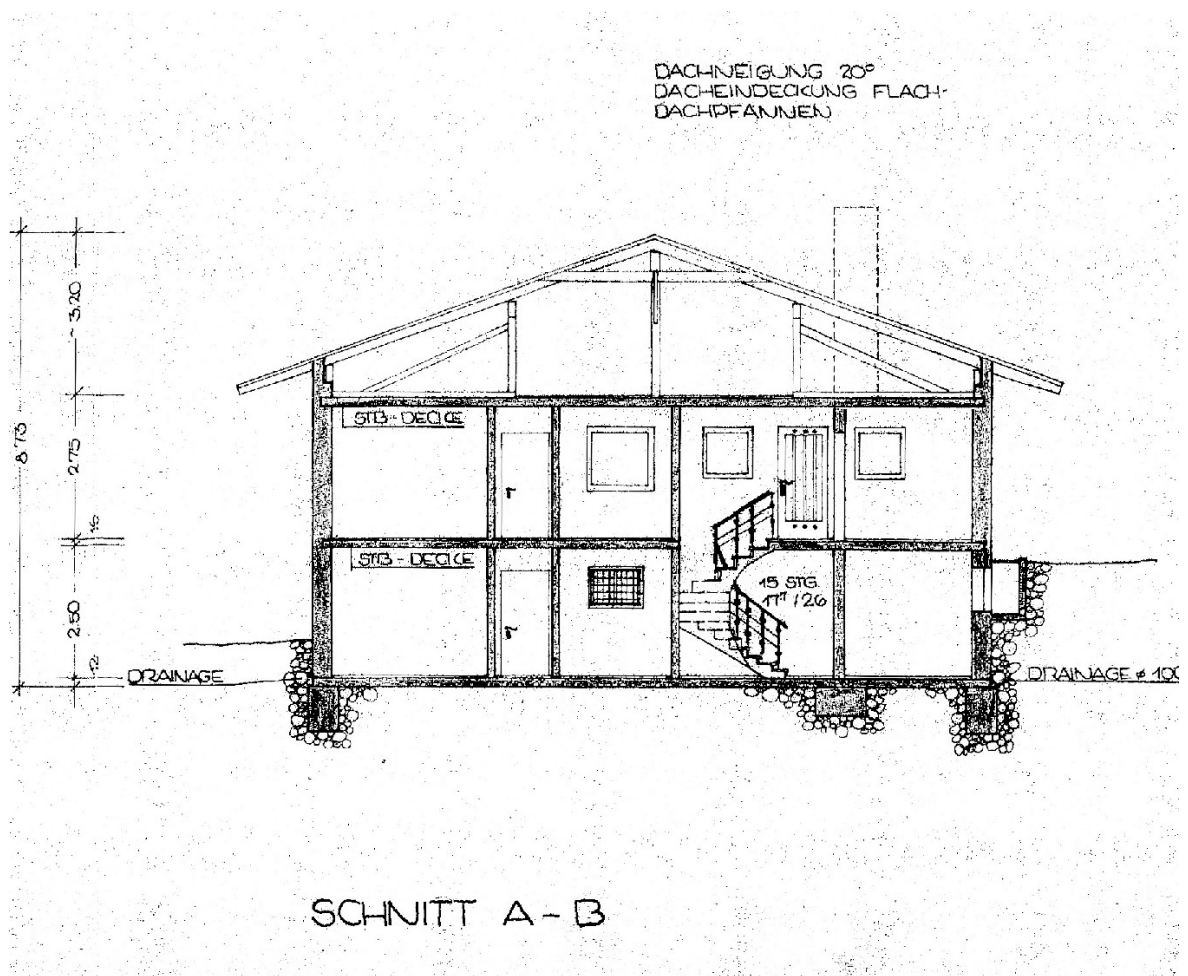


Wohnung - Erdgeschoss

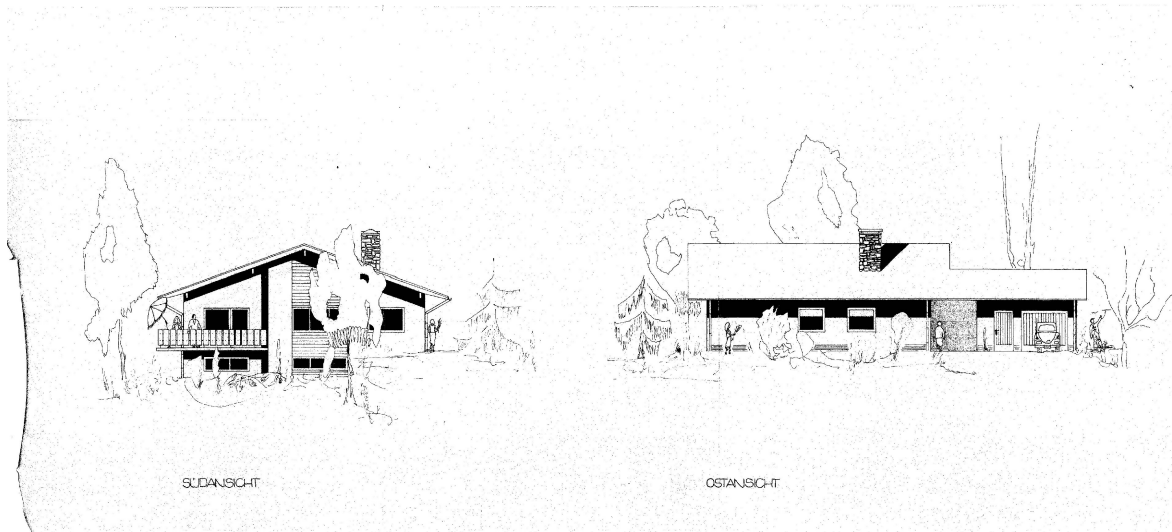
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

