

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neumarkt-Sankt Veit

### Einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus in idyllischer Ortsrandlage mit Blick ins Grüne



Objekt-Nr. **OM-472524**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.080.000 €**

Ansprechpartner:  
Corinna Schnell

84494 Neumarkt-Sankt Veit  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	1.757,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	440,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	22,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das Raum für Leben, Familie und Visionen schafft

In einzigartiger Ortsrandlage mit unverbaubarem Blick ins Grüne erwartet Sie ein Zuhause, das auf rund 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche und weiteren ca. 170 m<sup>2</sup> Gewerbefläche Wohnen und Arbeiten auf besondere Weise miteinander verbindet. Ein Ort für Menschen, die Großzügigkeit, Ruhe und Lebensqualität schätzen und gleichzeitig den Wunsch haben Familie und Beruf harmonisch an einem Platz zu vereinen.

Bereits beim Betreten des Wohnhauses empfängt Sie ein beeindruckender Eingangsbereich, der Offenheit und Behaglichkeit ausstrahlt. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle Wohnatmosphäre. Jeder Raum wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und vermittelt das Gefühl, angekommen zu sein.

Das Herzstück des Hauses bildet der außergewöhnlich großzügige Wohn- und Essbereich. Hier spielt sich das Familienleben ab. Ob gemeinsame Mahlzeiten, lange Abende mit Freunden oder gemütliche Stunden auf dem Sofa, dieser Raum schafft den perfekten Rahmen für die Momente, die das Leben besonders machen. Die großen Fenster holen den Garten und die Natur ins Haus und schenken einen herrlichen Ausblick ins Grüne.

Dank der eleganten Holzschiebetüre lässt sich der Wohn- und Essbereich bei Bedarf voneinander trennen. So entstehen sowohl offene Räume für gesellige Stunden als auch gemütliche Rückzugsorte. Ein besonderes Highlight ist das integrierte Heimkino mit Surroundanlage, das Filmabende zu einem echten Erlebnis macht.

Die hochwertige Küche mit Einbauküche bildet einen weiteren Mittelpunkt des Hauses. Hier wird nicht nur gekocht, sondern gemeinsam gelebt. Die angrenzende Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Homeoffice, Spielzimmer oder Gästebereich und passt sich den Bedürfnissen seiner Bewohner an. Ergänzt wird diese Ebene durch ein großzügiges Gäste-WC.

Auch das Obergeschoss wurde mit viel Liebe zum Detail geplant. Drei großzügige Kinder- oder Gästezimmer bieten ausreichend Platz für Familie und Besucher. Zwei der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum gemeinsamen Badezimmer. Der Elternbereich bildet mit Ankleide und stilvollem Masterbad eine private Wohlfühloase.

Der liebevoll angelegte Garten erweitert den Wohnraum ins Freie. Während Kinder im Spielgarten unbeschwert die Natur entdecken, laden Terrasse sowie Obst- und Gemüsegarten dazu ein, das Leben bewusst zu genießen. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage oder laue Sommerabende – hier entstehen Erinnerungen, die bleiben.

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist das direkt angeschlossene, jedoch separat zugängliche Gewerbegebäude. Die rund 170 m<sup>2</sup> große Fläche eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend für Praxisräume, Coaching, Therapie, Gesundheit oder moderne Büronutzung. Helle Räume, ein großzügiger Arbeitsbereich, ein separater Behandlungs- oder Büroraum sowie ein großer Tageslichtraum im Untergeschoss bieten ideale Voraussetzungen für Seminare, Yoga, Workshops oder Besprechungen. Mitarbeiterküche, Archiv, Gäste-WC und Technikräume ergänzen das durchdachte Raumkonzept.

Die Kombination aus hochwertigem Wohnhaus und vielseitig nutzbarem Gewerbebereich macht diese Immobilie zu einer echten Seltenheit. Sie bietet Raum für unternehmerische Visionen und gleichzeitig einen Ort voller Geborgenheit für die Familie. Selbst eine zukünftige Umwidmung der Gewerbeflächen zu zusätzlichem Wohnraum wäre denkbar und eröffnet interessante Perspektiven für Mehrgenerationenwohnen oder eine erweiterte Familiennutzung.

Diese Immobilie ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen, Ideen wachsen und Menschen ankommen dürfen.

## Ausstattung

Diese außergewöhnliche Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Wohn- und Gewerbefläche, sondern auch durch eine hochwertige Bauweise, moderne Haustechnik und eine durchdachte Ausstattung. Bei der Planung wurde großer Wert auf Qualität, Energieeffizienz und Wohnkomfort gelegt. Das Ergebnis ist ein Anwesen, das Funktionalität, Nachhaltigkeit und Wohlfühlatmosphäre auf ideale Weise miteinander verbindet.

### **\*\*Wohnhaus\*\***

- \* ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Schiebetüre
- \* Heimkino mit Surroundanlage
- \* Hochwertige Einbauküche
- \* Speisekammer
- \* Büro, Spiel- oder Gästezimmer im Erdgeschoss
- \* Gäste-WC
- \* Drei Kinder- bzw. Gästezimmer
- \* Zwei Kinderzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer
- \* Elternschlafzimmer mit Ankleide und Masterbad
- \* Terrasse mit Blick ins Grüne
- \* Spielgarten sowie Obst- und Gemüsegarten

### **\*\*Gewerbegebäude\*\***

- \* ca. 170 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- \* Separater Zugang
- \* Großzügige Praxis- oder Bürofläche
- \* Separater Behandlungs-, Coaching- oder Büroraum
- \* WC mit Dusche
- \* Waschmaschinenanschluss
- \* Garderobe bzw. Abstellraum
- \* Großer Tageslichtraum für Seminare, Yoga oder Workshops
- \* Mitarbeiterküche
- \* Gäste-WC
- \* Archiv
- \* Technikräume

### **\*\*Bauweise & Energie\*\***

- \* Baujahr 2012
- \* Massives Ziegelmauerwerk
- \* Wohnhaus 49 cm
- \* Gewerbegebäude 36 cm

- \* Dreifach verglaste Fenster
- \* Elektrische Rollläden im Wohnhaus
- \* Pellet-Zentralheizung der Firma Fröhling
- \* Fußbodenheizung im Wohn- und Gewerbegebäude
- \* Pelletsbunker mit ca. 12 Tonnen Fassungsvermögen
- \* Schwedenofen im Wohnhaus
- \* Kaminanschluss im Gewerbegebäude
- \* Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- \* Photovoltaikanlage mit 11,4 kW
- \* Batteriespeicher mit 9 kW inklusive automatischer Notstromversorgung
- \* Regenwasserzisterne mit 12 m<sup>3</sup> und getrenntem Leitungssystem
- \* Getrennte Strom- und Heizungszähler für Wohn- und Gewerbebereich
- \* Internet mit bis zu 100.000 Mbit/s
- \* Glasfaseranschluss bereits geplant
- \*\*Besonderheiten\*\*
- \* Garage mit Werkstatt und Sektionaltor
- \* Starkstromanschluss in der Garage
- \* Sechs zusätzliche Außenstellplätze
- \* Einzigartige Ortsrandlage
- \* Unverbaubarer Blick ins Grüne
- \* Wohnen und Arbeiten an einem Standort
- \* Ideal für Praxis, Therapie, Coaching oder Büro
- \* Umwidmung der Gewerbefläche in Wohnraum grundsätzlich denkbar (genehmigungspflichtig)
- \* Hochwertiges und nachhaltiges Energiekonzept

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Der Energieausweis ist in der Erstellung und wird dann zur Besichtigung vorgelegt.

## Lage

Leben zwischen Natur und perfekter Anbindung

Die Immobilie befindet sich in Hörbering, einem idyllischen Ortsteil der Stadt Neumarkt St. Veit im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Die einzigartige Ortsrandlage verbindet das Beste aus zwei Welten: absolute Ruhe und Naturverbundenheit auf der einen Seite sowie eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege des täglichen Lebens auf der anderen.

Direkt vor der Haustüre eröffnet sich ein unverbaubarer Blick über Wiesen und Felder. Hier genießen Sie die Ruhe des Landlebens, ohne auf die Vorzüge einer gut angebundenen

Wohnlage verzichten zu müssen. Spaziergänge oder der erste Kaffee auf der Terrasse mit Blick ins Grüne werden hier schnell zum festen Bestandteil des Alltags.

Die lebendige Dorfgemeinschaft macht das Ankommen besonders leicht. Zahlreiche Vereine und ehrenamtliche Organisationen bieten für Jung und Alt vielfältige Möglichkeiten, schnell Anschluss zu finden und Teil des gemeinschaftlichen Miteinanders zu werden: von der Freiwilligen Feuerwehr über den Schützenverein und die Stockschützen bis hin zur engagierten Landjugend.

Die Stadt Neumarkt St. Veit ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Grund- und Hauptschule sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine gute Lebensqualität für Familien, Berufstätige und Unternehmer gleichermaßen.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Über die nahegelegene Bundesstraße B299 sowie die Autobahn A94 erreichen Sie die Städte Mühldorf am Inn, Landshut, Altötting oder Erding in kurzer Zeit. Die Landeshauptstadt München ist sowohl mit dem Auto als auch bequem über den Bahnhof Neumarkt St. Veit erreichbar und liegt je nach Ziel in etwa einer Stunde Fahrzeit. Vom Neumarkter Bahnhof hat man Anschluss in Richtung Landshut, Mühldorf am Inn und Passau. Von diesen größeren Bahnhöfen aus, gibt es Verbindungen und in alle Richtungen. Damit eignet sich die Immobilie auch hervorragend für Pendler oder Unternehmer mit überregionalen Geschäftsbeziehungen.

Gerade für Praxisinhaber, Selbstständige oder Freiberufler bietet die Lage einen besonderen Mehrwert. Die gute Erreichbarkeit für Klienten und Kunden verbindet sich mit einer ruhigen Umgebung, die Vertrauen schafft und zum Ankommen einlädt. Ein Standort, der Professionalität mit einer außergewöhnlich angenehmen Atmosphäre verbindet.

Die Region zählt zu den wirtschaftlich starken Räumen Südostbayerns und profitiert von der positiven Entwicklung entlang der A94. Gleichzeitig bewahrt sie ihren ländlichen Charme und ihre hohe Lebensqualität. Wer naturnah wohnen, unternehmerisch erfolgreich sein und dennoch die Nähe zu den Zentren Oberbayerns genießen möchte, findet hier beste Voraussetzungen.

Hörbering ist damit weit mehr als ein Wohnort, es ist ein Ort zum Ankommen. Ein Platz für Menschen, die Ruhe, Freiheit und Natur schätzen, ohne auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu wollen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Treppenhaus



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gäste-WC Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Gang Obergeschoss



1. Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



1. Kinderzimmer



1. Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderbadezimmer



Kinderbadezimmer

# Exposé - Galerie



Kinderbadezimmer



2. Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



2. Kinderzimmer



Familienschlafzimmer / 3 KiZ

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer (Bügelzimmer)



Ankleidezimmer (Bügelzimmer)

# Exposé - Galerie



Elternbadezimmer



Elternbadezimmer

# Exposé - Galerie



Elternbadezimmer



Elternbadezimmer

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer (Ankleide)



Elternschlafzimmer (Ankleide)

# Exposé - Galerie



Praxisraum o. GF-Büro



Praxisraum o. GF-Büro

# Exposé - Galerie



Eingang Praxisraum o. GF-Büro



Eingang Großraumbüro

# Exposé - Galerie



Großraumbüro



Großraumbüro

# Exposé - Galerie



Großraumbüro



Keller Gewerbe

# Exposé - Galerie



Yoga/Meditationsraum



Yoga/Meditationsraum

# Exposé - Galerie



Mitarbeiterküche



Mitarbeiterküche

# Exposé - Galerie



Mitarbeiter-WC



Obstgarten

# Exposé - Galerie



Gemüsegarten



Gewerbebereich und Garage

# Exposé - Galerie



Wohnhaus



Gartenblick vom Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gartenblick vom Badezimmer