

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Waldbrunn

### Ein Juwel mit atemberaubendem Panorama



Objekt-Nr. OM-472834

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.190.000 €**

94160 Waldbrunn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	12.834,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	12,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	335,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	27,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint großzügiges Wohnen, höchste Privatsphäre und eine einmalige Naturlage zu einem besonderen Gesamtpaket. Das Haus verfügt über drei vollständig voneinander getrennte Wohneinheiten, die sich jeweils über eine eigene Etage erstrecken. Dadurch eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage.

Ein absolutes Highlight ist das exklusive, unverbaubare Panorama, das einen beeindruckenden Ausblick auf die umliegende Landschaft bietet und der Immobilie einen ganz besonderen Charakter verleiht.

Das weitläufige Grundstück mit einer Größe von nahezu 13.000 m<sup>2</sup> bietet ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre und Freiraum. Ein rund 4.000 m<sup>2</sup> großer, zum Anwesen gehörender Wald unterstreicht den einzigartigen Naturcharakter. Eine eigene Quelle sowie insgesamt drei Brunnen – darunter ein hochwertiger Brunnen von Villeroy & Boch – verleihen dem Grundstück zusätzlichen Charme.

Die uneinsehbare Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen der außergewöhnlichen Umgebung ein. Zwei hochwertige Holzhütten bieten zusätzlichen Stauraum oder vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen mit komfortablen elektrischen Torantrieben zur Verfügung.

Ein besonderes gestalterisches Merkmal ist die aufwendig ausgeführte Außenanlage: Nahezu das gesamte Grundstück sowie die Zufahrt wurden mit hochwertigem, gemeißeltem und geschliffenem Granit gestaltet und verleihen dem Anwesen eine exklusive und repräsentative Ausstrahlung.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die ein außergewöhnliches Anwesen mit viel Platz, hochwertiger Ausstattung und einer einmaligen Lage inmitten der Natur suchen.

## Ausstattung

Im gesamten Haus wurden hochwertige Materialien verarbeitet. Edles Parkett, moderner Vinylboden sowie zeitlose Fliesen schaffen ein stilvolles und harmonisches Wohnambiente. Ein besonderes architektonisches Highlight bildet die exklusive Kenngott-Wendeltreppe, die Funktionalität und Design auf elegante Weise vereint.

Zusätzlichen Raum für Freizeit und Hobbys bieten ein großzügiger Hobbyraum bzw. beeindruckender Partyraum mit einzigartigem Panoramablick – der ideale Ort für gesellige Stunden und besondere Anlässe. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die in der Bauernstube vorhandene Fußbodenheizung. Teilweise dreifach verglaste Fenster tragen zu einer guten Energieeffizienz und einem hohen Wohnkomfort bei. Im Dachgeschoss sorgen hochwertige Velux-Dachfenster für helle, lichtdurchflutete Räume und eine freundliche Wohnatmosphäre. Nahezu alle Bereiche im Haus wurden im Laufe der Jahre renoviert bzw. modernisiert.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Immobilienmakler bitten wir mit Nachdruck von einer Kontaktaufnahme abzusehen. Es besteht unsererseits kein Interesse an einer Zusammenarbeit.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Perlesreut, einem staatlich anerkannten Erholungsort im wunderschönen Bayerischen Wald. Die idyllische Marktgemeinde überzeugt mit hoher Lebensqualität, einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten inmitten einer reizvollen Naturlandschaft. Sämtliche Einrichtungen

des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, Italienisches Restaurant, Apotheke, Edeka, Penny, Getränkemarkt, Tankstelle Sport- und Schuhgeschäft, Grundschule, Mittelschule und Kindergarten befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Die Ilztalperle, das erste Inklusionsbad in Niederbayern, liegt nur 5 Gehminuten entfernt. Die Dreiflüßestadt Passau ist in ca. 30 Fahrminuten erreichbar, die tschechische Grenze in etwa 25 Minuten. Damit verbindet Perlesreut naturnahes Wohnen mit einer guten regionalen Anbindung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	181,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie

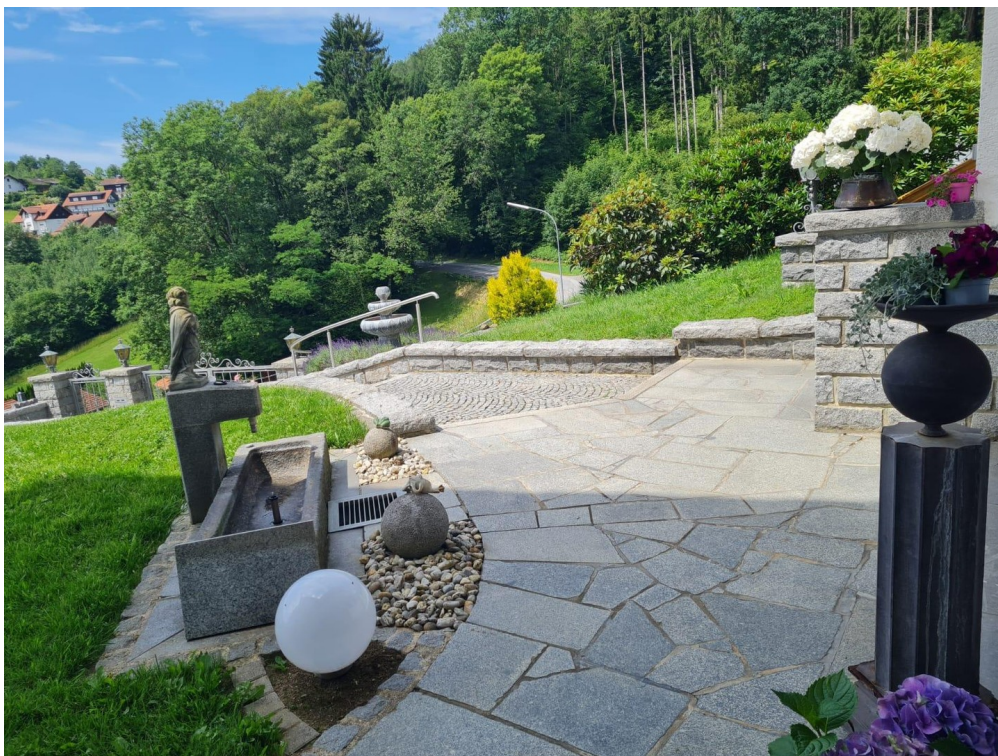


Auffahrt zum Anwesen

# Exposé - Galerie



Aufgang zum Haus



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Panorama Südseite



Terrasse Südseite

# Exposé - Galerie



Terrasse Ostseite



Terrasse Ostseite

# Exposé - Galerie



Terrasse Ostseite



Bauernstube EG

# Exposé - Galerie



Bauernstube / Wintergarten



Traumhafter Wintergarten

# Exposé - Galerie



Einbauküche EG



Kenngott Wendeltreppe

# Exposé - Galerie



Balkon mit Panoramablick



Wohnen 1.OG

# Exposé - Galerie



Einbauküche 1.OG



Schlafen Ostseite 1. OG



Hobby-und Partyraum

# Exposé - Galerie



Essen DG



Wohnen DG

# Exposé - Galerie



DG



Einbauküche DG

# Exposé - Galerie



Onyx - Dusche DG

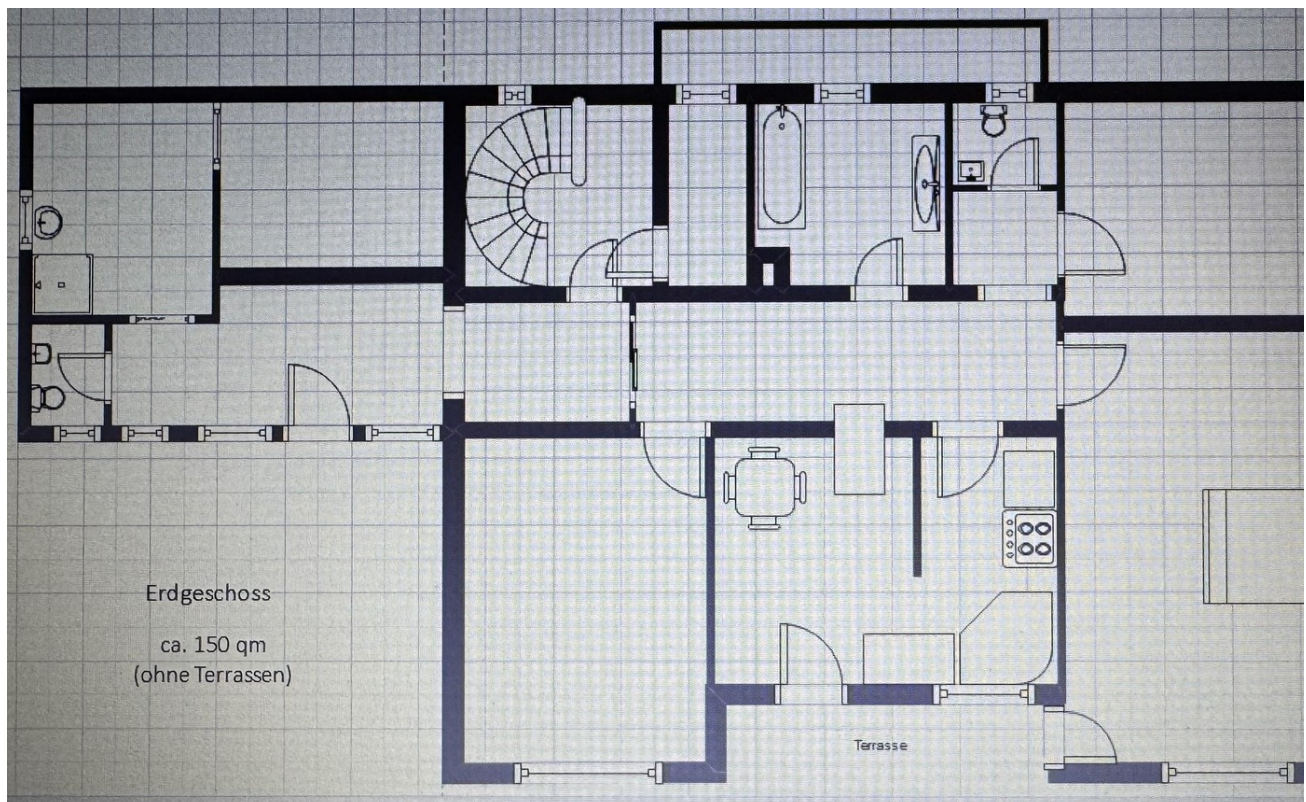
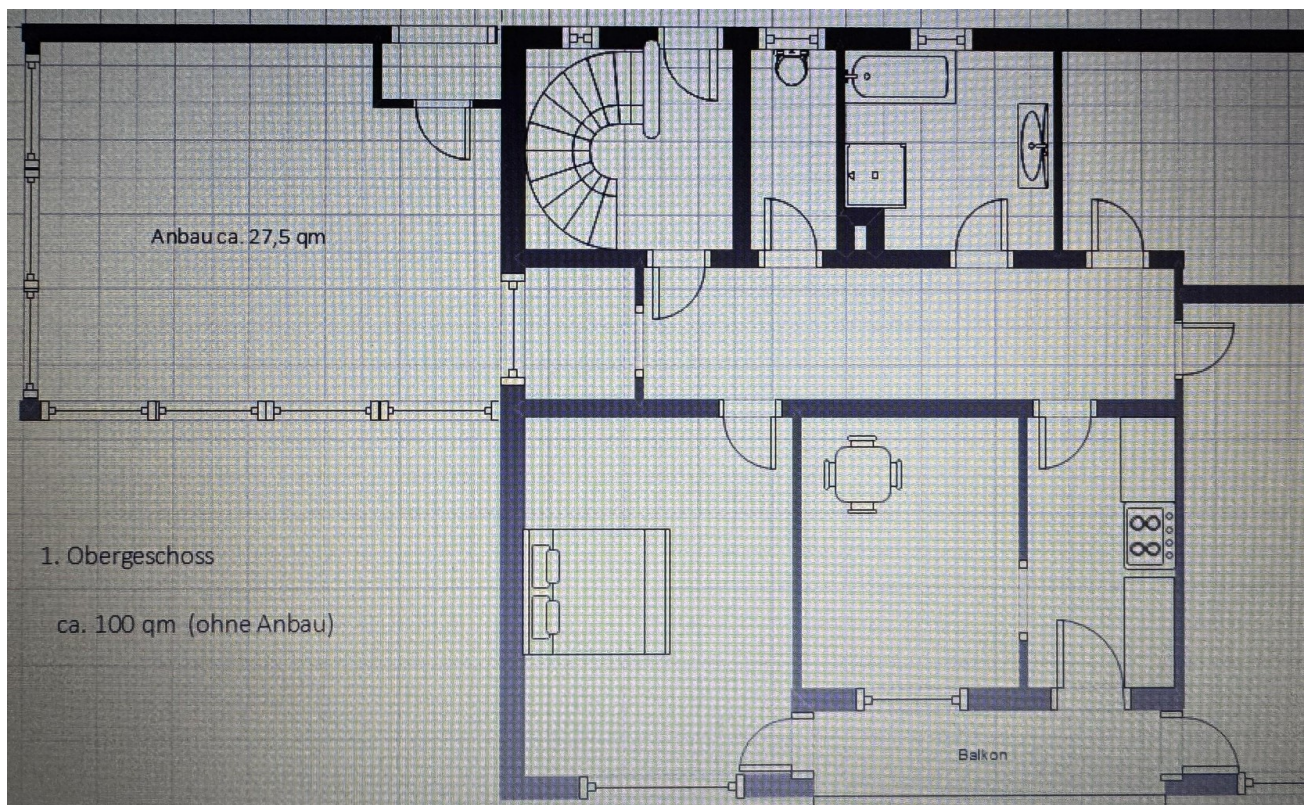


Bad DG



Anwesen Nordseite

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

