



EXPOSÉ

Hier
werden
Träume
wahr!

Darf ich mich
vorstellen:
Ihr neues zu Hause!
Herzlich Willkommen

**In dieser grünen Oase
verschmelzen Wohnen und
Arbeiten zu Wellness**



Betreten Sie einen geschützten Ort zum Leben und Arbeiten. Ein Platz voller Behaglichkeit, ein wirkliches Zuhause.

Traumhaftes Wohn- und Geschäftshaus in exzellenter Lage
für gehobene Ansprüche mit sehr guter Infrastruktur und
Verkehrsanbindung.

Alles da. Alles nah.

Weitläufige Garten-Oase, sonnige Terrasse und Balkon mit
genügend Raum für Natur, Ruhe und Genießen.

Harmonische, licht- und sonnendurchflutete Räume.

Einziehen und zu Hause sein ab dem ersten Moment



Was wäre wenn hier alles möglich wäre?

Entspannen im Garten oder Grillen auf der Terrasse?

BEIDES!

Arbeiten und Wohnen in einem Haus.

Luxus pur!

Wohnen und Vermieten
oder Arbeiten und Vermieten
oder Vermieten und Vermieten.

Dieser Ort ist ein echtes Goldstück!

Ihrer Phantasie sind keine Grenzen gesetzt.



Am Fuß des idyllischen Bayerischen Waldes, in direkter Nähe zur malerischen blauen Donau.

Leben und Arbeiten, da wo Andere Urlaub machen - das ist Lebendigkeit und Freiheit pur!



Dieses Objekt ist kein Standard!

Luxuriöse und liebevolle Ausstattung, **moderne Energieversorgung** und nachhaltige Nebenkosten treffen auf eine **ruhige Ortsrandlage** mit perfekter Anbindung zu Autobahn und größeren Städten.

Feng-Shui-angelehnt gestaltet, unterstützt es Ruhe, Balance und tiefes Wohlbefinden.

Das Objekt bietet **vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten**.

Ideal für Paare, Familien, Unternehmer und Investoren.

Ergotherapie



Die Wohnung im Obergeschoss ist ein Herzenswerk.

Stellen Sie sich vor, wie Sie in **harmonischen Räumen** entspannen, die von Licht und **Sonne durchflutet** sind.

Wunderschöne Sonnenuntergänge können Sie beim Essen oder Wohlfühlen bestaunen.

In der **luxuriösen Küche** können Sie Ihre **kulinarischen Erlebnisse zaubern** und im edlen und elegantem Esszimmer genießen.



Diese **Oase der Ruhe** ist der ideale **Rückzugsort**, um dem Alltagsstress zu entfliehen und sich ganz der **Entspannung** hinzugeben .



Ein Gefühl von Heimat

Leben Sie Ihre perfekte **Work-Life Balance** in Ihrem eigenen Haus.

Starten Sie mit der **Morgensonne** ganz entspannt und stressfrei in den Tag, in diesem **hochwertigen Bad** mit **walk-in-Dusche** mit beheiztem Boden, **Badewanne**, **Doppelwaschbecken** und individuell angefertigten Schreiner-**Echt-Holz-Badmöbeln**.



Genießen Sie Entspannung pur auf dem großzügigen **Balkon**, mit privaten Außenzugang zu Terrasse und Garten und einem **atemberaubenden Blick** in den wundervollen Garten.

Praxis für
ganzheitliche
Ergotherapie

0170 5595507



**Hier finden Sie Ihren Lieblingsplatz.
Für Menschen, die das Besondere suchen.**

Die eigene private **Sauna** sorgt für zusätzliche **Wohlfühlmomente**, die das Konzept der **Work-Life-Balance** noch mehr **unterstützen**.

Der **Edelstahlkamin** inmitten des lichtdurchfluteten **Wohnzimmers** ist im Winter ein **wohliges Plätzchen** zum gemütlichen Relaxen und schafft in Ihrem Zuhause eine **kuschelige Atmosphäre**.

Melden Sie sich
Ich freue mich

Ort zum Leben, Lieben und Ankommen.
Ein Zuhause mit Herz und Seele.

sonja@we
Tel.: 09932-4029
0170-33995





Die Praxis im Erdgeschoss. Gewerberäume für Ihr Herzensprojekt.

Ein Standort mit **Ausstrahlung und Magie**
- Raum für Ihre nachhaltigen Erfolge und Ihren Wachstum.



Diese **hochwertige Gewerbe- oder Praxisfläche** vereint moderne Raumkonzepte mit klaren Strukturen, **einladender Atmosphäre** und professioneller **Wertigkeit**.



Lichtdurchflutete Räume, ein repräsentativer Empfangsbereich und der **Blick ins Grüne** schaffen einen Standort, der **Vertrauen und Sicherheit** ausstrahlt und Seriosität vermittelt.

Barrierefrei, **sofort nutzbar** und in ansprechenden Zustand überzeugt dieses **Refugium**, ebenso mit optimaler Erreichbarkeit und Parkplätzen direkt vor dem Haus.



Unternehmen im Grünen. Ein Ort der spürbar gut tut, menschlich, warm, liebevoll. Wo **Arbeiten ein Genuss ist und Freiheit lebt.** Wohlfühlfaktor garantiert.



Ein Garten wie ein **Privatparadies**, kreativ und liebevoll angelegt. Der **gepflegte Garten**, blühend und glitzernd, lädt zum Verweilen ein und verstärkt das **Gefühl von Ruhe und Erholung**.

Egal zu welcher Tages- oder Jahreszeit, ob die Sonne scheint oder ob es regnet und trüb ist, wenn Sie in Ihren Garten blicken, ist **Fülle und Schönheit zu sehen**.

Ausblick ins Grüne, Blick auf Siedlung & Weite. Gleich dahinter öffnet sich das **Panorama mit Blick auf den bayrischen Wald**, es beginnt die Natur. Das Gefühl: **nah am Leben – und gleichzeitig für sich**.

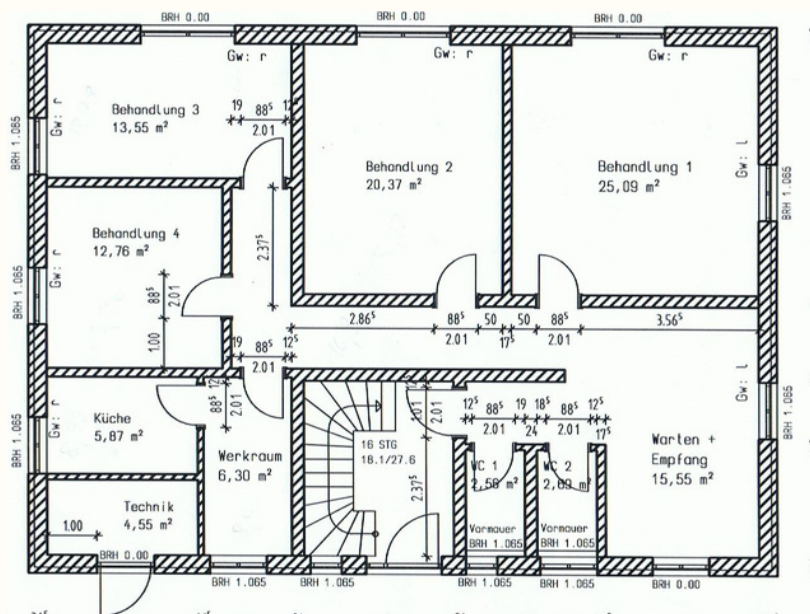
Dieses schöne Anwesen bietet eine **perfekte Kombination aus Luxus und Nachhaltigkeit**.

Ein Gebäude, das **langfristig Wert** schafft – materiell & gesundheitlich.

Technik, die intelligent mitdenkt: Durch **Photovoltaikanlagen mit Batteriespeicher** versorgt das Haus sich fast selbst – und hält die Nebenkosten dauerhaft niedrig.

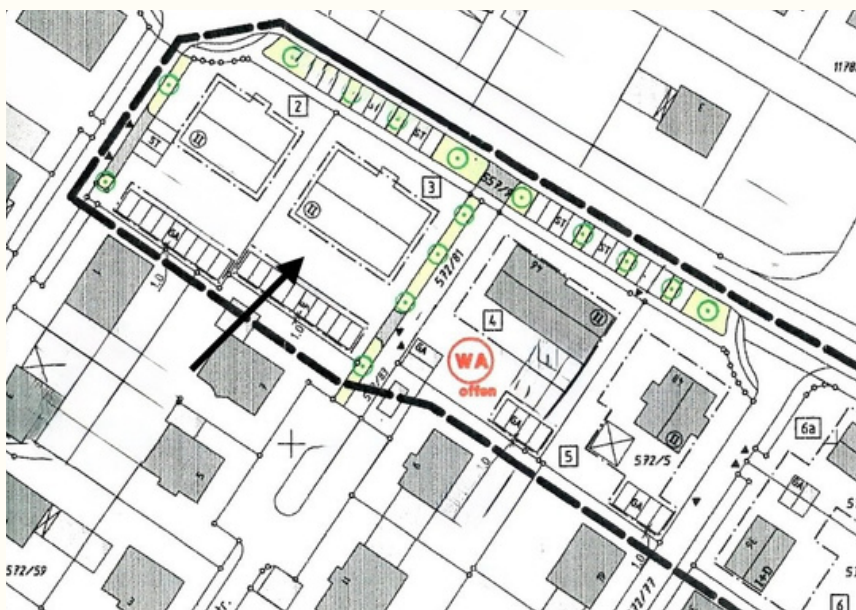
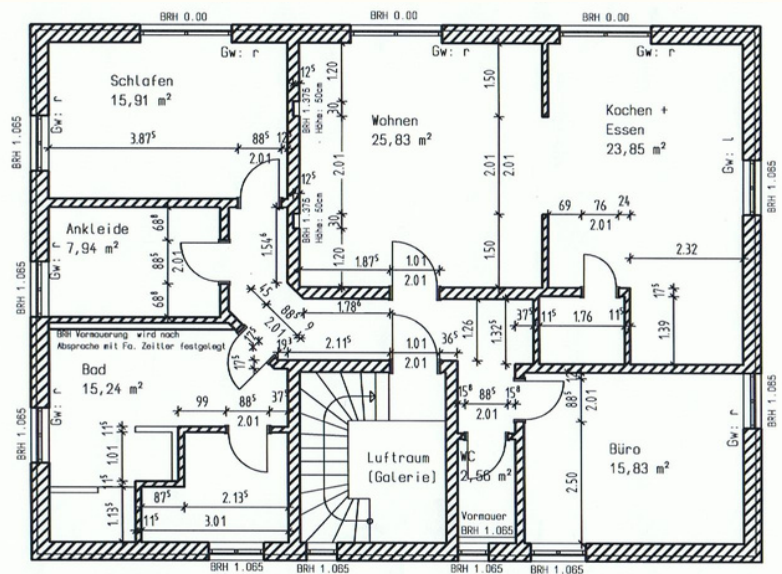
Eine **fast autarke Lebensweise** ist auch mit der Grund-Wasser-**Wärmepumpe** möglich.





Die Gewerberäume im Erdgeschoss

Die Wohnung im Obergeschoss



Der Lageplan

Ansprechpartnerin:
Sonja Eder

Praxis für
ganzheitliche
Ergotherapie

Einzelheiten rund um Ihr neues Zuhause, die überzeugen.

Die gehobene Ausstattung mit viel Liebe zum Detail nochmal im Überblick:

- hochwertige maßgefertigte Echtholz-Schreiner-Einbaumöbel aus Akazie m Bad
- moderne maßgefertigte Schreiner-Einbaumöbel in allen WCs und im Empfang
- hochwertige und exklusive Schreiner-Echtholztüren mit Intarsienarbeit, aus Akazie,
- Gästetoilette in der Wohnung, zwei getrennte Toiletten in den Gewerberäumen und zusätzliches Waschbecken mit Schreiner-Unterbauschrank
- exklusive Schreiner-Küche mit Markengeräten von Siemens und Liebherr (Kühlschrank und Gefrierschrank von 2020)
- moderne und flexibel gestaltbare Einbauschränke in der voll möblierten Ankleide mit Spiegeltür sowie Schränke mit Spiegel im Flur
- individuelle Regalsysteme in Hauswirtschaftsraum und Speise
- wunderschöner Eiche-Echtholz Parkett im OG
- exklusive Fliesen mit maßgefertigten Intarsien
- gemütliche und wohlige Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Dimmbares Licht in Wohnzimmer und Behandlungsraum
- schneller und zeitgemäßer Glasfaseranschluss
- indirekte Lichtkonzepte und Ambiente-LED-Beleuchtung
- heller und beeindruckender Eingang mit Sichtbereich bis zur obersten Decke und praktischem Zusatzstauraum unter der Treppe
- Wohnung mit Eingang über die eigene Treppe
- gemütlicher Edelstahl-Kaminofen und private Echtholz-Sauna in der Wohnung
- Bad mit Walk-in-Dusche mit beheiztem Boden, Badewanne mit hochwertiger Echtholzverkleidung, Doppelwaschbecken, Holz-Sauna, exklusive Echtholz-Schreinermöbel, LED-Spotlights und Wandheizung
- Schlafzimmer mit schöner sonniger Fensterfront
- Großzügiger lichtdurchfluteter Wohnbereich mit separatem Esszimmer und offener Küche und anschließender Speise
- Privater großzügiger Dachboden über die gesamte Grundfläche mit viel Stauraum
- maßgefertigte Insektengitter vor allen Fenstern und überall hochwertige maßgefertigte Marken-Insektenschutz-Schiebetüren
- maßgefertigte Plissees und Lamellenjalousien
- viele Steckdosen
- Schallschutzverglasung auf Straßenseite
- hochwertige, exklusiv und kreativ gestaltete und bepflanzte Gartenarchitektur mit Feng-Shui-Elementen und Teich mit Edelstahlumrandung sowie 2 Holzgartenhäuser
- hochwertige und exklusive Terrassen- und Gehwegplatten mit Terrassen- und Gehwege-Einfassungen aus Granit
- sehr große Terrasse mit außergewöhnlicher Einlegearbeit im Pflaster und anschließendem Teich, Teilüberdacht - wie ein zweites Wohnzimmer im Freien
- großzügiger 15 qm Balkon mit herrlichem Blick in den Garten, privater Treppe in den Garten, schattenspender Markise und exklusivem Glassichtsschutz
- weitere individuelle Sichtschutzsysteme auf Balkon und Terrasse
- wunderschöne Sonnige Südost-Süd-Südwest-Ausrichtung **ideal für**
- Drei Stellplätze mit Stromversorgung, davon 2 unter dem modernen Carport
- 4 Anschlüsse für Gartenbewässerung incl. Bewässerungssystem für die begrünte Hecke

Das bekommen Sie:

Zahlen - Daten - Fakten:

- Objektart: freistehendes Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr: 2007,
- Bauart: Massiv-Ziegelbau
- Baumasse: 1097,99 m³
- Grundfläche Haus: 14,99 x 10,99 = 164,74 qm
- Gesamtfläche (UG + OG) ca. 265 m²
- UG 135 qm (aktuell Praxisräume): 119 qm + Eingang 10 qm + Technikraum
- OG 126,46 qm (Wohnung) + Treppenhaus + 15 qm Balkon + geräumiger Dachboden über die gesamte Grundfläche
- Grundstück: 1029 m²
- Zimmer:
EG: 4 Behandlungszimmer zzgl. Küche, Werkraum, Empfang / Wartebereich, 2 WCs, Treppenhaus mit Stauraum, Technikraum,
OG: 4 Zimmer: Schlafzimmer, Büro /Kinderzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer/ Küche, zzgl. Bad, Gäste-WC, HWR, Ankleide, Speise, Treppenhaus
- Energieausweis: A+
- Heizungsart: Grundwasser-Wärmepumpe mit neuer Heizung 2020 und umfassender und kompletter Brunnenreinigung 2024, Fußbodenheizung
- Eigenstromnutzung: 1 x PV-Anlage mit 5,78 KW (Monatliche Rendite: 282,00 Euro)
1 x PV-Anlage mit 10,66 Kw + 14 Kw Speicher
- Modernisierungen: Stahlträger-Pulverbeschichteter Doppel-Carport 2013
Echtholzparkett OG 2016, komplette Fassade 2018 mit hochwertigen Malerarbeiten und exklusiver und moderner Schreiner-Vertäfelung,
Pflaster Zugang / Wege / Terrasse 2020
- Außenanlagen: großzügiger Garten und Terrasse, Balkon mit Außentreppe,
2 Holz-Gartenhäuser, Stellplätze: 3, davon 2 im Carport

Kaufpreis: 888.800 Euro

Die Küche und alle Einbaumöbel in Bad und WCs, Ankleide, Flur, Hauswirtschaftsraum Speise sowie Regalsysteme in Dachboden und Gartenhäuser sind im Preis enthalten. Auf Wunsch können weitere Möbel und Ausstattung übernommen werden.

Lage: Alles da. Alles nah.

Besonderheit: ruhige Ortsrandlage und trotzdem zentral.

In wenigen Minuten erreichbar:

viele Supermärkte, Bäcker & Metzger, Bank, Café, Restaurants, Ärzte, Kindergarten, Kinderkrippe, Schulen, Spielplatz, Sportplatz, Sportverein, Baumarkt, Tankstelle, vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

sehr gute Verkehrsanbindung (incl. Autobahn) nach München, Flughafen, Österreich.

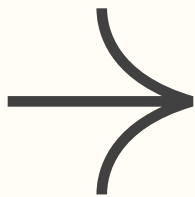
Berge & Seen sind schnell erreichbar – perfekt für Alltag, Wochenenden und Pendler.

Nur 10 Minuten entfernt von der wunderschönen blauen Donau, eine Stunde von den höchsten Gipfeln des bayerischen Waldes oder zwei Stunden von den Alpen.

Sie möchten dieses Lebensgefühl selber erfahren?

Das Haus bietet noch so viel
mehr als die Bilder zeigen
können.

Überzeugen Sie sich selbst bei
einer Besichtigung vor Ort
Sie sind herzlich eingeladen.
Erleben Sie die **Vielfältigkeit**
dieses Hauses live.



Ich freue mich darauf, Ihnen
alles persönlich zu zeigen.

Sonja Eder



Nutzen Sie diese einzigartige Chance!

Melden Sie sich JETZT bei mir.
Ich freue mich auf Sie.

Ich bin für Sie da:
Sonja Eder

eder-sonja@web.de
Tel.: 0170-8399907

KONTAKT