

# Exposé

## Einfamilienhaus in Freihung

**Rarität im Außenbereich, neu Glasfaser! einmalige  
Chance aufs eigene Paradies**



Objekt-Nr. OM-309206

### Einfamilienhaus

Verkauf: **619.000 €**

Ansprechpartner:  
Rika

92271 Freihung  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	3.897,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es gibt Objekte die passen in keine Schublade, weil sie ungeplant und durch Zufall entstanden sind.

Aus einer ehemaligen Jagdhütte, entstand im Außenbereich ein außergewöhnliches und komfortables Einfamilienhaus mit einer sehr großen Halle, in der sich 2 Zimmer befinden die sich für Gäste, Gewerbe oder Homeoffice eignen...

das Gebäude hat eine eigene Hausnummer!

Strom, Starkstrom und Wasser vorhanden.

Verbunden mit einer feuerfesten Tür zur eigentlichen Halle. Hier ist derzeit eine "Bar" mit TV und Musikanlage, Kochmöglichkeit. Nebenan die Werkstatt. Im Dachgeschoß der Halle haben sie reichlich Stauraum und Ausbaupotential. Das Dach ist bereits gedämmt

Mehrere gepflasterte Stellplätze, 2 Carports und einem Naturteich.

Diese Kombination ist eine Rarität, die in der heutigen Zeit schwer zu finden sein wird!

Der Wohnbereich im Blockbohlenhaus mit gemauertem Anbau, ist offen ohne Zwischendecken und wirkt sehr großzügig. Hier finden sie das Wohnzimmer, die Einbauküche und den Essbereich.

Im Winter genießen sie die behagliche Wärme ihres gemauerten Kachelofens und sehen ihr Kaminfeuer durch die Glasscheibe.

Zusätzlich wird das Haus über eine Gaszentralheizung beheizt.

Die Gastherme versorgt auch die Fußbodenheizung, die im restlichen Haus komplett verlegt wurde.

Neue zweifarbige Kunststofffenster (innen und außen angepasst) fürs komplette Haus, sorgen dafür, das die Wärme nicht zum Fenster raus bläst.

Vom Wohnbereich aus kommt man auf die südliche Terrasse mit einem unverbauten Blick zur Skyline des Dorfes. Silvester sehen sie das Spektakel aus erster Reihe.

Der Rest des Hauses wurde vom Architekten geplant und in Stein auf Stein Variante aufgebaut.

Im Steinanbau finden sie einen Vorraum/ Flur, der zum Gäste WC mit Pissoir, dem Wannenbad mit fest verbauten Radio, dem Wirtschaftsraum und ein weiteres großes Zimmer mit Ausblick ins Grüne.

Somit könnte man im Alter ebenerdig wohnen wie in einem Bungalow.

Die gewendelte Holzterasse hoch, wiederholt sich die großzügige Gestaltung. Weiße Sichtbalken geben dem Dachgeschoß einen besonderen Flair mit Loftcharakter.

Hier finden sie 2 großzügige Zimmer. Trotz Schrägen lassen sich Schränke aufstellen oder wüshten sie sich schon immer ein Ankleidezimmer? Hier möglich.

Im oberen Stockwerk gibt es ein Duschbad mit WC und natürlich den Sonnenaufgang gleich dazu.

So kann der Tag beginnen.

Auf der Ostterrasse (Front), können sie den Sonnenaufgang mit ihrem Frühstück genießen, mit Blick ins Grüne, manchmal mit Rehen.

ein großes Carport hat hier, am Eingang, Platz für ihren PKW ... die Dächer sind so konstruiert, das sie selbst bei Regen trocken ins Haus kommen. Der restliche Fuhrpark findet in oder vor der Halle Platz.

Der Gartenzaun hat 3 Türrchen und ein Gattertor, so können sie egal von welcher Seite das Grundstück betreten oder sogar befahren.

Ein Teich mit Seerosen und Rohrkolben...Iris und Schilf und der kunstvolle Pavillon laden zum verweilen ein.

Im Anschluss an die Wiese beginnt ihr kleiner Wald

eine Fotovoltaikanlage entspannt ihre Stromkosten. Der Überschuss wird derzeit abgerechnet.

Ein eigener Brunnen, mit neuer elektrischer Pumpe, sorgt für kostenfreies Wasser für den Garten, oder evtl einem Pool

Eine eigene Biokläranlage kümmert sich um die Verarbeitung von ihrem Grauwasser. Aktuelle Begutachtung ist erfolgt.

Leider lassen sich manche Dinge nicht in diese vorgefertigten Raster eintragen.

Aber ein wichtiger Punkt ist - Glasfaser liegt vor der Tür!! Somit schnelles Internet für ihr Homeoffice

Im Energieausweis sind die neuen Isofenster nicht berücksichtigt!

hier leben sie fast autark

Sie haben Fragen? Gerne, schreiben sie mir und ich "er"kläre den Rest.

Bezug ist nach Absprache auch kurzfristig möglich.

Maklerfrei - Preis VB

## **Ausstattung**

Die Bilder sind aktuell..

Ich beantworte gerne ihre offenen Fragen

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

92271 Freihung

zwischen Amberg und Weiden in der Oberpfalz

Vilseck 5km entfernt

Lebensmittel - Getränke - Tankstelle - Post - Schule - Kindergarten - Reitstall - Vereine alles vor Ort

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Gebäude von oben

# Exposé - Galerie



wer beobachtet jetzt wen?



Hausfront

# Exposé - Galerie



Blick auf die Ostterrasse



Ostterrasse bei Nacht

# Exposé - Galerie



Blick auf die Südterrasse



unverbauter Ausblick

# Exposé - Galerie



skyline



Impression

# Exposé - Galerie



Fotovoltaik auf beiden Giebeln



Einbauküche EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Galerie mit Lesecke OG

# Exposé - Galerie



Einbauküche EG

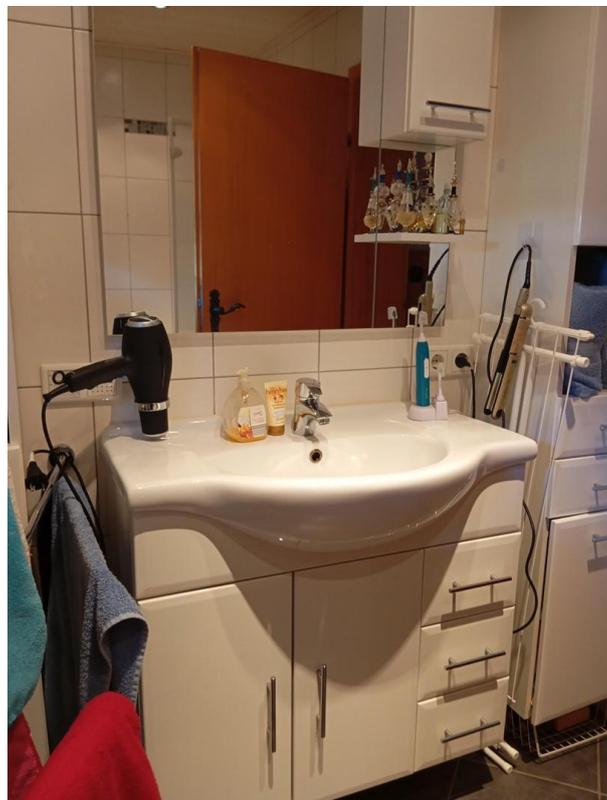


Galerie

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Zimmer/Büro EG



seperates Gäste WC EG

# Exposé - Galerie



Dusche OG



Duschbad OG

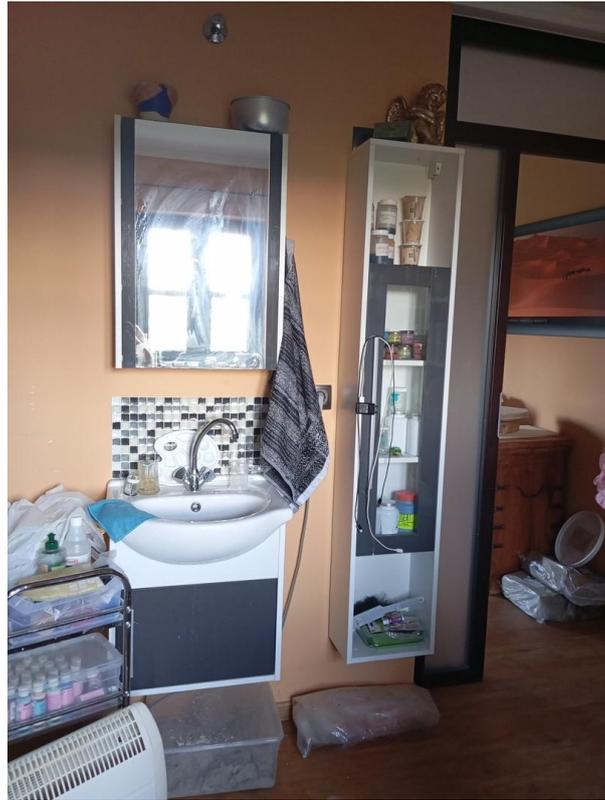
# Exposé - Galerie



1. Raum Gäste/ sep. Hausnummer



# Exposé - Galerie



2. Raum Gäste/ sep.Hausnummer



2.Raum Gäste/ sep Hausnummer

# Exposé - Galerie



am Weiher



Pavillon am Teich



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Flur OG



Impression

# Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse



Impression

# Exposé - Galerie



Teich mit Seerosen



Abendstimmung auf der Terrasse

# Exposé - Galerie



wenn alles in Ruhe versinkt



Terrasse

# Exposé - Galerie



Schutzengel



Halle Carport/ Lager/ 2 Zimmer

# Exposé - Galerie



Robby mäht



viele Stellplätze an der Halle



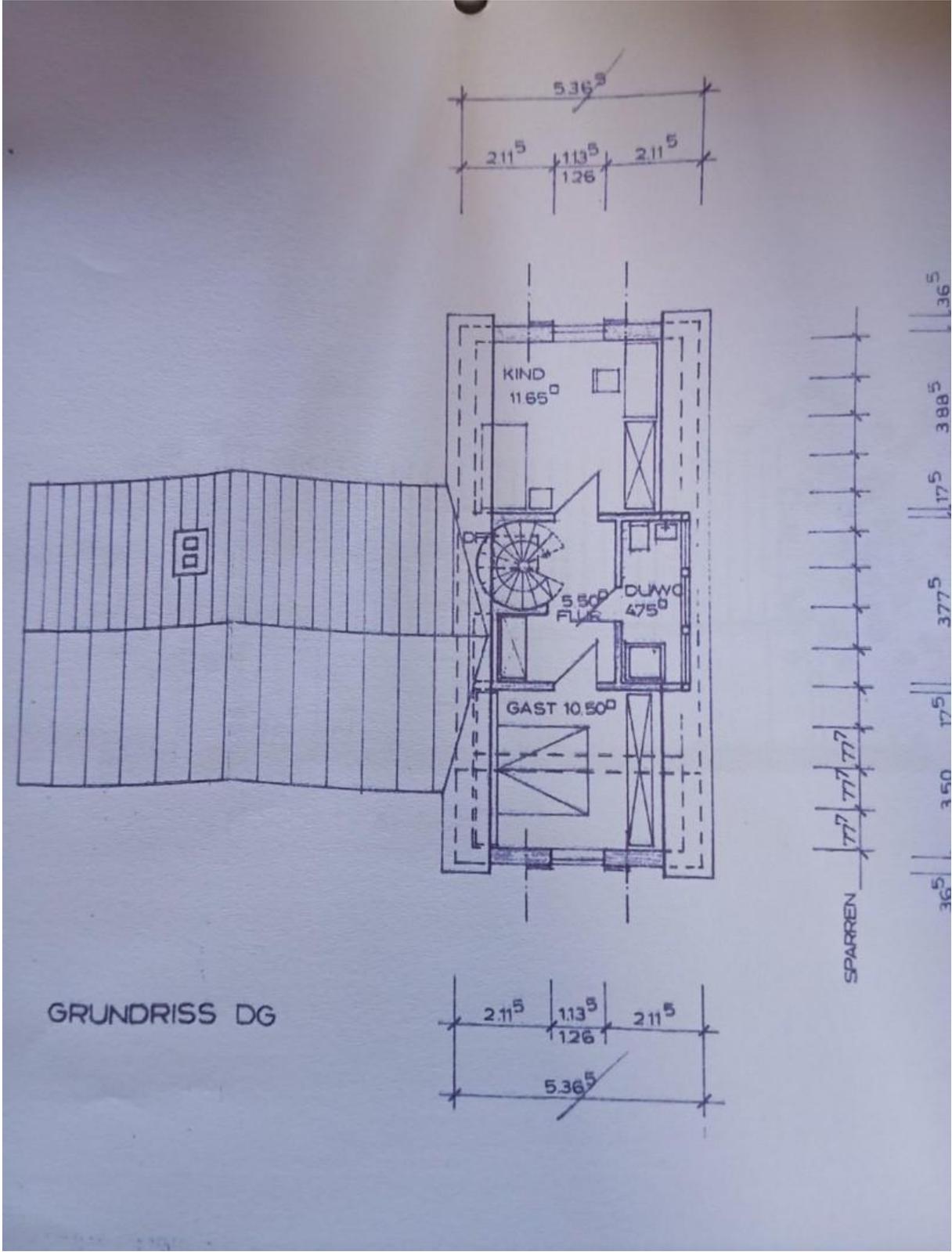
Aufteilung

# Exposé - Galerie



ich seh etwas was du nicht ...

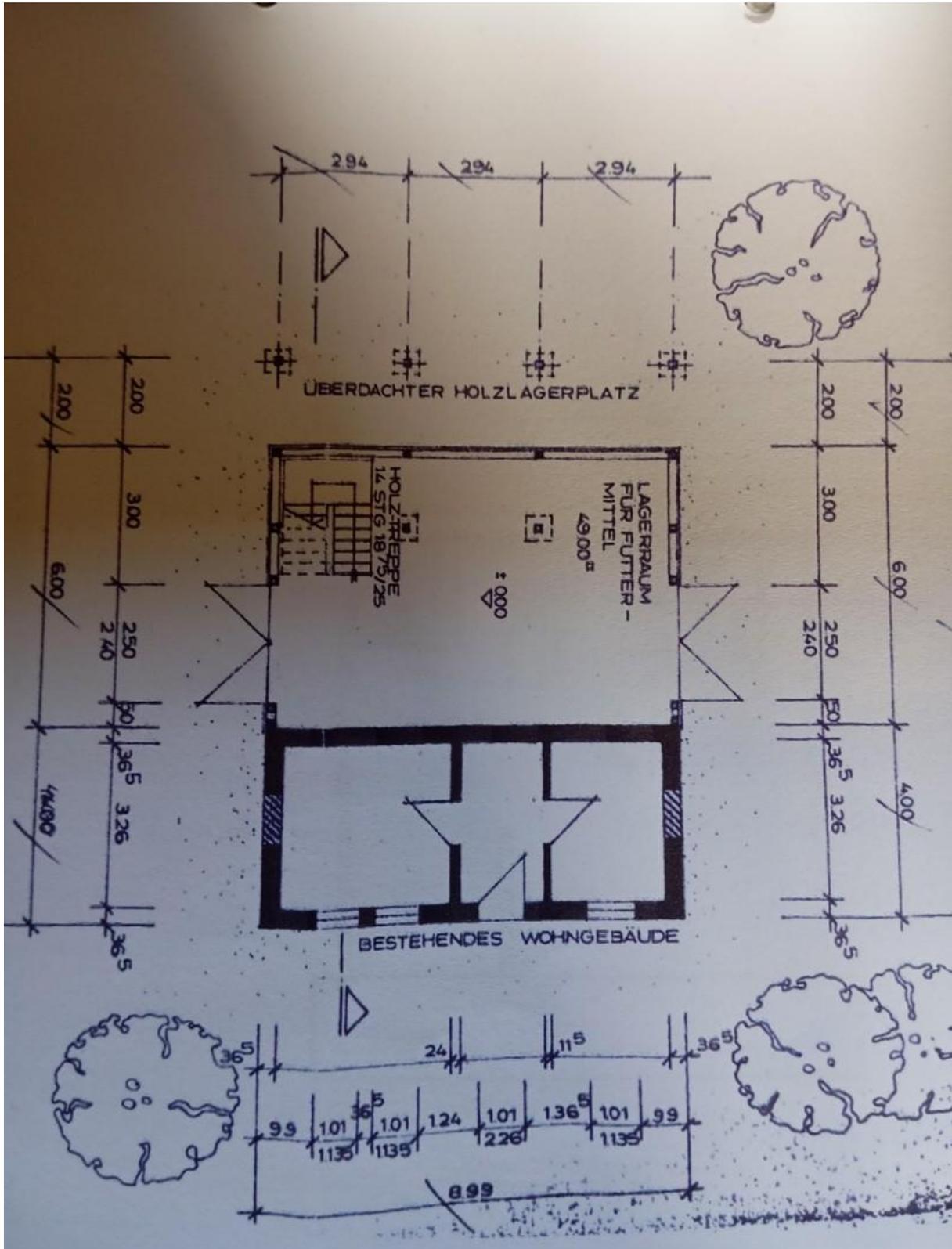
# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



# Exposé - Grundrisse



2. Gebäude mit eigene HausNr!