

Exposé

Einfamilienhaus in Röhrnbach

Sonniges Einfamilienhaus provisionsfrei in Röhrnbach (Bayerischer Wald)



Objekt-Nr. **OM-313560**

Einfamilienhaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Reihofer | RECON GmbH
Telefon: 08582 978969500
Mobil: 0151 59859161

Karl-Moosbauer-Straße 9
94133 Röhrnbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	370,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	45,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das neue Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von 142 m² im Erdgeschoss einen großzügigen Wohn- und Essbereich, Bad mit Badewanne, Technik und ein separates Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafzimmer / Kinderzimmer / Büro / Homeoffice und ein Bad mit Dusche.

Das Effizienzhaus 70 EE hat die Energieeffizienzklasse A mit einem Endenergiebedarf [kWh/m²a] von 36,5. Als Heizung ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe von Daikin verbaut. In Kombination mit der 16,94 kWp PV-Anlage in Ost-West-Ausrichtung sind die Heizkosten damit nachhaltig und überschaubar. Im Wohnzimmer bietet zudem ein Palazzetti Pelletkaminofen wohlige Wärme und ein angenehmes Ambiente.

In der großen, neu errichteten Doppelgarage mit 45 m² finden neben Fahrzeugen auch eine Werkstatt Platz. Zudem ist die Wallbox E.ON Drive PowerBox installiert.

Das 370 m² große nach Süd-Westen abfallende Hanggrundstück ist voll erschlossen. Optional kann auch das direkt angrenzende Baugrundstück mit einer Größe von 562 m² und einem Kaufpreis von 79.000,00 EUR erworben werden.

Ausstattung

Das Objekt verfügt über eine hochwertige Ausstattung. In allen Wohnräumen ist ein Eiche Echtholzparkett verlegt. Die Bäder und Nutzräume sind gefliest.

Auf der 7x7 Meter großen Doppelgarage ist ein Garten angelegt. Damit kann das 370 m² große Grundstück optimal genutzt werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Zum Video geht's hier: <https://youtu.be/UmgpUWVF7IY>

Provisionshinweis: Das Objekt wird von der RECON GmbH für Käufer provisionsfrei angeboten. Die Maklerprovision trägt der Verkäufer.

IMPRESSUM

Immobilienmakler:

RECON GmbH

Kaltenbacher Straße 6

94133 Röhrnbach

08582 978 969 500

info@recon.bayern

Verantwortlicher Redakteur und Webmaster für die Planung, Realisierung und Betreuung der Internetinhalte gem. TMG:

Reihofer Markus

Kaltenbacher Str. 6

94133 Röhrnbach

08582 978 969 500

Lage

Kumreut ist ein Gemeindeteil des Marktes Röhrnbach im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau.

In der Marktgemeinde Röhrnbach finden sie alles was sie für den täglichen Bedarf benötigen. Vom Lebensmitteleinzelhandel, Getränkemarkte, Discounter, Tankstellen, Kindergärten, Schulen, Sportplätze, Gastronomie über Ärzte, Zahnärzte und Pflegeeinrichtungen ist alles in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Von Röhrnbach aus sind viele weitere interessante Ausflugsziele leicht zu erreichen, wie der Nationalpark Bayerischer Wald, die verschiedenen Bayerwaldberge oder die Dreiflüssestadt Passau.

Die Einkaufsstadt Waldkirchen, etwa 13 km entfernt, bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten sowie weiterführende Schulen und diverse weitere Freizeitangebote. In Freyung, etwa 8 km entfernt, finden sie ebenfalls zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, Ärzte sowie ein Krankenhaus.

Kumreut liegt verkehrsgünstig direkt an der Bundesstraße B12, der Hauptverkehrsader der Landkreise Passau und Freyung-Grafenau. Zur tschechischen Grenze sind es 25 km. Die Stadt Passau ist in 30 Minuten erreichbar. Zur Bundesautobahn A3 sind es gute 30 Minuten. Deggendorf erreichen sie in knapp 60 Minuten, nach Landshut und Regensburg sind es in etwa 90 Minuten, nach München fahren sie gute 2 Stunden. Den Flughafen München erreichen sie in 2 Stunden.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Nationalpark Bayerischer Wald, der erste Nationalpark Deutschlands. Der Nationalpark gilt zusammen mit dem benachbarten tschechischen Nationalpark Šumava als die größte zusammenhängende Waldschutzfläche Mitteleuropas. Die hügelige Naturlandschaft ist geprägt von Wiesen und Wäldern. Der Bayerische Wald ist ein beliebtes Ziel für Wanderer, Radfahrer, Wintersportler und Naturliebhaber.

Das idyllische Ilztal erstreckt sich von Passau über Hutthurm bis tief in den Bayerischen Wald hinein. Aus den zahlreichen kleinen Bächen des Bayerischen Waldes entspringt das letzte große Wildwasser Ostbayerns – die Ilz. In der Dreiflüssestadt Passau mündet die Ilz schließlich in die Donau. An Wochenenden und Feiertagen befördert die Ilztalbahn Gäste von Passau über Hutthurm/Kalteneck und Waldkirchen bis nach Freyung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Ansicht West

Exposé - Galerie



Ansicht West



Ansicht Süd-West

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-West



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Terrasse



Ansicht Ost

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-West



Blick nach Süd-West

Exposé - Galerie



Flur EG / Treppenhaus



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Flur EG mit Gäste-WC

Exposé - Galerie



Bad EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Balkon

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3



Kinderzimmer 3

Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Bad Obergeschoss

Exposé - Galerie



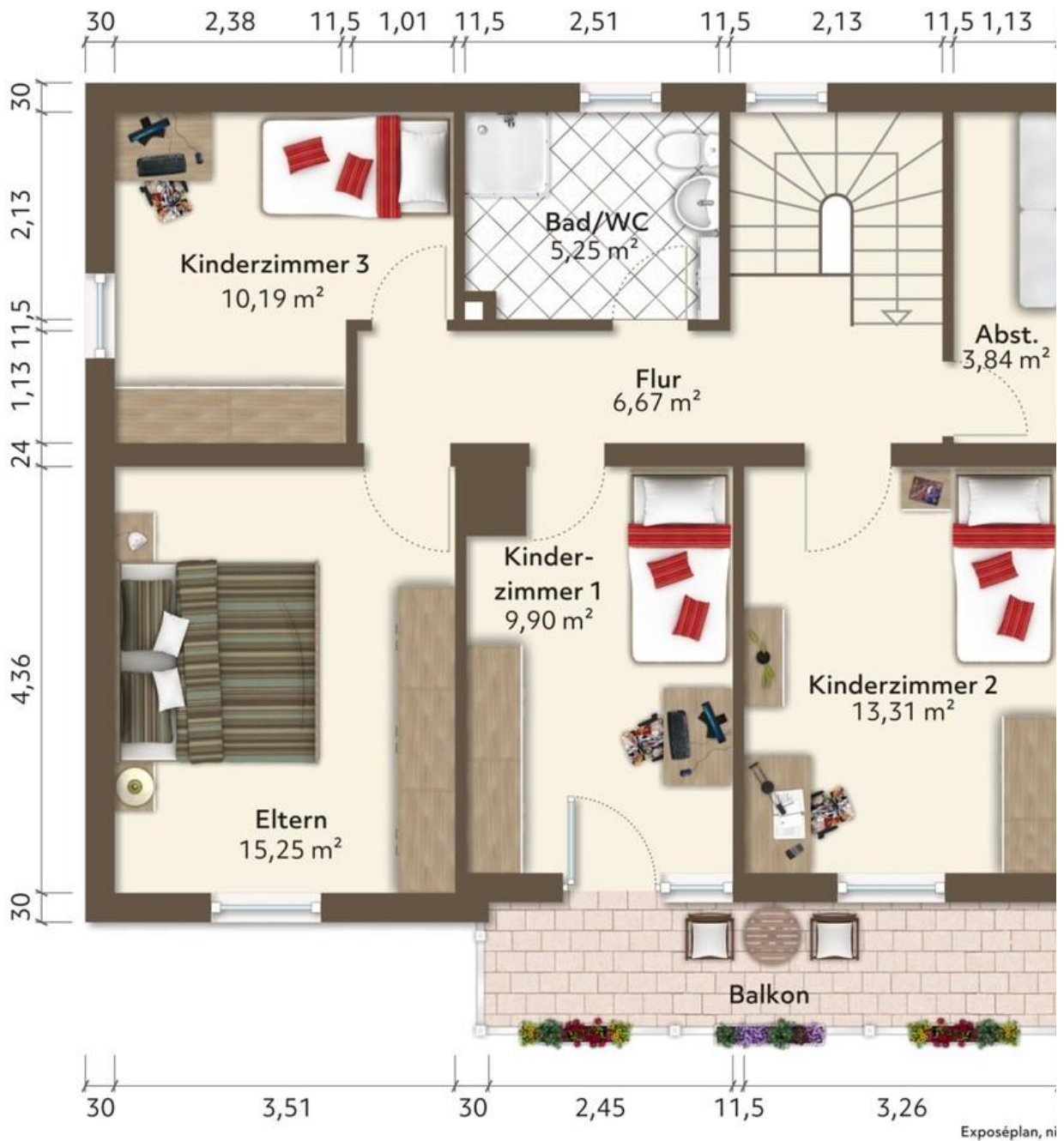
PV-Anlage Westseite



PV-Anlage Ostseite

Exposé - Grundrisse

KM9 OG



Grundriss - Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

KM9 UG



Grundriss - Erdgeschoss