

Frauenau

## Gemütliches Einfamilienhaus mit Holzofen im Bayerischen Wald

???????? ??????????: 25129025a



???? ??????: 375.000 EUR • ??????????: ca. 117,67 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5 • ?????? ????: 901 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25129025a - 94258 Frauenau

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

???????? ?????: 25129025a - 94258 Frauenau

?? ??? ????

????????? ????????	25129025a
???????????	ca. 117,67 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	3.5
???????????	2
????? ????????????	1998
????? ????????????	1 x ???????

????? ????????	375.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????	WC ????????????, ?????, ????????????????? ???????, ????????

???????? ?????: 25129025a - 94258 Frauenau

## ????????? ?????

???????????	????????? ????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	??????	???????????	139.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	12.05.2032	???????????	
???????????????????		???????????	E
???????????????	??????	???????????????	1998
		???????????????	
		???????????????	
		???????????????	

???????? ?????: 25129025a - 94258 Frauenau

?? ???????



???????? ?????: 25129025a - 94258 Frauenau

?? ???????



???????? ?????: 25129025a - 94258 Frauenau

?? ???????



???????? ?????: 25129025a - 94258 Frauenau

?? ???????



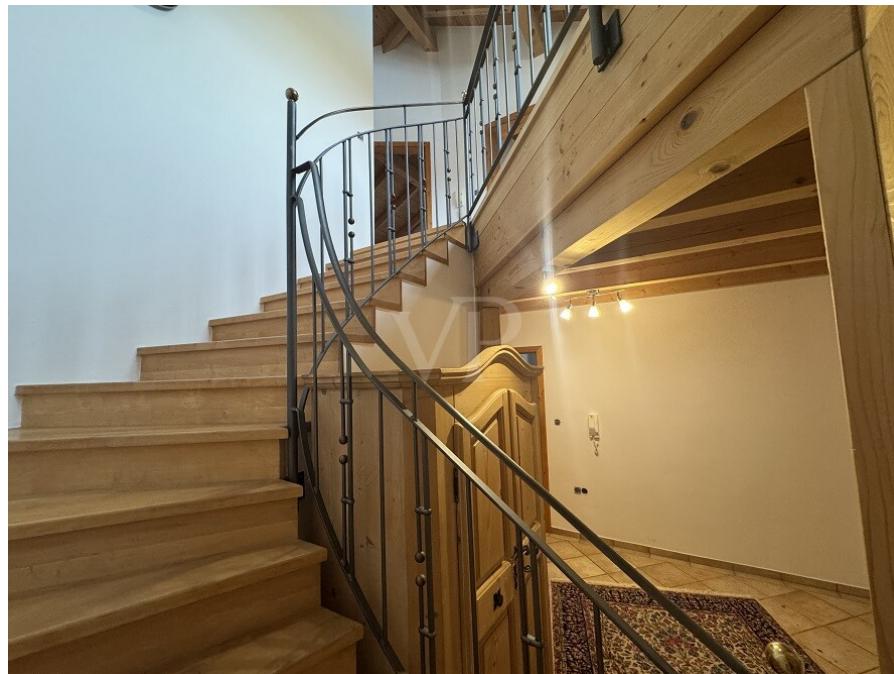
???????? ?????: 25129025a - 94258 Frauenau

?? ???????



???????? ?????: 25129025a - 94258 Frauenau

?? ???????



???????? ?????: 25129025a - 94258 Frauenau

## ??? ????

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1998 bietet mit rund 117,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Balkone und Terrasse) viel Raum für anspruchsvolles Wohnen in einer gemütlichen Wohnsiedlung, umgeben von den Bergen und der schönen Natur des Bayerischen Waldes. Das großzügige Grundstück mit ca. 901 m<sup>2</sup> überzeugt durch einen gewachsenen Obstbaumbestand, einen schön angelegten Garten mit Holzschuppen sowie einen traditionellen Brotbackofen – ideale Voraussetzungen für Gartenfreunde und Naturliebhaber.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und präsentiert eine durchdachte Raumaufteilung: Insgesamt stehen drei großzügige Zimmer zur Verfügung, ergänzt durch zwei vollwertige Tageslichtbäder. Das Herzstück des Hauses bildet das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit dem gemauerten Grundofen, welcher für wohlige Wärme sorgt. Großzügige Fensterflächen und der direkte Zugang auf die Terrasse vermitteln Helligkeit und einen reibungslosen Übergang in den Garten. Hier genießen Sie Geselligkeit und ein behagliches Ambiente.

Die Holzböden und Fliesen ziehen sich durch die Wohnbereiche und unterstreichen das natürliche Wohngefühl. Die Einbauküche wurde vor ca. 3 Jahren durch einen neuen Herd, Backofen und neuen Geschirrspüler aufgewertet und bietet ausreichend Stauraum für den Alltag. In beiden Badezimmern sorgen moderne Sanitärobjekte für Komfort – ideal sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf Funktionalität legen.

Praktisch ist die große Pkw-Garage mit elektrischem Tor. Hier finden auch größere Fahrzeuge bequem Platz. Besonders komfortabel: Ein direkter Zugang führt von der Garage ins Haus, was die alltäglichen Wege – vor allem bei schlechtem Wetter – erleichtert.

Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller weist Feuchtigkeit auf und befindet sich daher in sanierungsbedürftigem Zustand. Hier bietet sich die Möglichkeit, eigene Vorstellungen in die zukünftige Nutzung einzubringen.

Eine Zentralheizung gewährleistet behagliche Temperaturen im gesamten Haus. Auf dem Dach wird durch eine Photovoltaikanlage mit etwa 4,6 kWp die Energiegewinnung ergänzt.

Die ruhige Siedlungslage sorgt für Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld. Die

Lage im Bayerischen Wald zeichnet sich durch ihre Nähe zu Natur und Freizeitmöglichkeiten aus – ob Wandern oder Radfahren, in unmittelbarer Umgebung finden Naturliebhaber vielseitige Möglichkeiten zur Erholung.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen auf einer attraktiven Grundstücksgröße, mit gewachsenen Obstbäumen, einem gepflegten Gartenbereich sowie zahlreichen Ausstattungsdetails, wie Sichtdachstuhl, Einbauküche und Grundofen, beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses Angebots – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ?????: 25129025a - 94258 Frauenau

## ????????????? ??? ??????

- Sichtdachstuhl
- Fußbodenheizung in den beiden Bädern
- offenes Wohn-/Esszimmer mit Gartenzugang
- gemütlicher Grundofen im Wohnzimmer
- Holzböden
- Einbauküche
- voll unterkellert (Keller feucht, sanierungsbedarf)
- PV-Anlage (ca. 4,6 kWp)
- Brotbackofen im Garten
- alter Obstbaumbestand
- ruhige Siedlungslage

???????? ?????: 25129025a - 94258 Frauenau

??? ??? ??? ??????????

Frauenau liegt eingebettet in die wunderschöne Natur des Bayerischen Waldes und begeistert durch sein ruhiges, naturnahes Umfeld mit hohem Erholungswert. Wälder, sanfte Hügel, klare Bäche und weitläufige Wiesen prägen das Landschaftsbild und schaffen eine besondere Wohnqualität – ideal für alle, die Ruhe und Naturverbundenheit schätzen.

Direkt vom Ort aus starten zahlreiche Wander- und Spazierwege, die durch den Nationalpark Bayerischer Wald und die umliegenden Waldgebiete führen. Beliebte Ziele wie der Große Arber oder das Glasstraßen-Gebiet sind schnell erreichbar und bieten eindrucksvolle Panoramen zu jeder Jahreszeit. Für Radfahrer stehen abwechslungsreiche Touren auf gut ausgebauten Wegen und ruhigen Nebenstraßen zur Verfügung.

Auch im Winter präsentiert sich Frauenau als attraktives Freizeitgebiet: Langlaufloipen, Winterwanderwege, Schneeschuhrouten und nahegelegene Skigebiete ermöglichen vielfältige Aktivitäten.

Die Nähe zur Natur prägt das gesamte Lebensgefühl in Frauenau. Ruhe, frische Luft und eine hohe Lebensqualität verbinden sich hier mit einem vielseitigen Freizeitangebot – perfekte Voraussetzungen für entspannte Auszeiten vom Alltag oder ein dauerhaft naturnahes Wohnen im Herzen des Bayerischen Waldes.

???????? ?????: 25129025a - 94258 Frauenau

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.5.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 139.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ?????: 25129025a - 94258 Frauenau

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Stefan Fischer

---

Pflegasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

E-Mail: [deggendorf@von-poll.com](mailto:deggendorf@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)