Vierseithof mit neuem Haupthaus: 10 Zimmer, 2,3 ha, Pferde-Paradies möglich!

Objektnummer: 2039

Eine Immobilie von My Stars GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	94072 Bad Füssing
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	500,00 m²
Nutzfläche:	820,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	E 150,00 kWh / m² * a

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 19% USt.

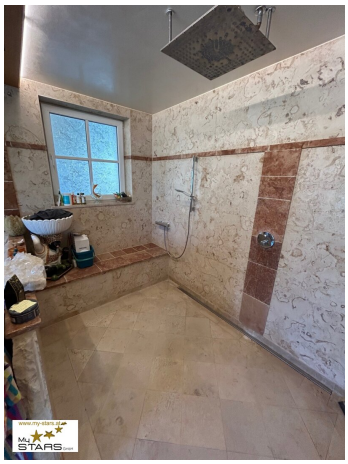
Ihr Ansprechpartner

Georg Giezinger, CPM

My Stars GmbH, Immobilienkanzlei
Getreidegasse 21
5020 Salzburg

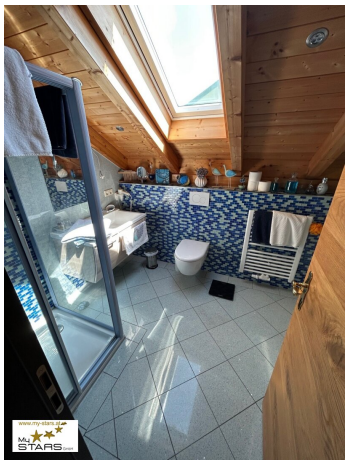
www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH



www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH



www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

FRESH FOOD
www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

www.my-stars.at
My STARS GmbH

Erdgeschoss

Obergeschoss

www.my-stars.at

My STARS GmbH

Dachgeschoss

www.my-stars.at

My STARS GmbH

2222
2223
2235
2225
2231
2233
2232
2230
2229/1
2231/1
2241
2229
www.my-stars.at
My STARS GmbH
32613272
5358177

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traum-Anwesen in Bad Füssing!

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Komfort und ländlichem Charme. Mit einem großzügigen Raumangebot von ca. 500 m² verteilt auf 10 lichtdurchflutete Zimmer, ist dieses neuwertige Sacherl der ideale Ort für Familien, die das Besondere suchen.

Hier genießen Sie einen malerischen Grünblick, der Ihnen jeden Tag das Gefühl von Erholung und Entspannung vermittelt. Stellen Sie sich vor, wie Sie auf Ihrem Südbalkon oder der Terrasse die Sonne genießen, während Sie den Blick über die sanfte Landschaft und ev. auf Ihre Pferdezucht auf der direkt angrenzenden eigenen Wiese, schweifen lassen.

Das Haus ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter edles Marmor, Fliesen und stilvolles Parkett, die nicht nur für ein ansprechendes Ambiente sorgen, sondern auch pflegeleicht sind. Die moderne Einbauküche ist der Traum jeder Hobbyköchin und -koch und lädt dazu ein, kulinarische Meisterwerke zu kreieren.

Die zeitgemäße Ausstattung umfasst auch eine effiziente PV-Solarenergie-Anlage sowie eine Fernwärme- und Zentralheizung, die Ihnen nicht nur umweltfreundliches Wohnen ermöglicht, sondern auch für niedrige Energiekosten sorgt. Die Badezimmer sind mit Fenstern ausgestattet, die für Tageslicht und eine angenehme Belüftung sorgen – ein weiterer Pluspunkt für Ihr Wohlbefinden.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Mit dem Bus gelangen Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Gemeinden, während Sie gleichzeitig die Ruhe und den Frieden der ländlichen Umgebung genießen können.

Bad Füssing ist bekannt für seine erstklassigen Thermen und Wellnessangebote, die Ihnen eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Entspannung und Erholung bieten. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt – von Freizeitaktivitäten bis hin zu kulturellen Veranstaltungen.

Highlight's:

• Haupthaus mit ca. 500 m² Wohnfläche, Baujahr 2013

• Nebengebäude: Werkstatthalle, Stadel, Stallung, Holzlager...

• Grundstücksgröße 23.030 m², Ortsrandlage

• hochwertige Bauweise und Ausstattung

• PV-Anlagen mit gesamt ca. 86 kWp; Fernwärme-Anschluss

Lage

Bad Füssing liegt im südlichen Landkreis Passau. Gemeinsam mit Bad Birnbach und Bad Griesbach bildet Bad Füssing das "niederbayerische Bäderdreieck".

Der Kurort verfügt über 3 verschiedene Thermen. Zusammen bilden Sie die größte Thermenlandschaft Europas.

Der Ort befindet sich rund 30 km südlich von Passau, 20 km südwestlich von Schärding, und ca. 25 km östlich von Simbach am Inn. München ist ca. 150 km entfernt.

Bad Füssing ist eingebettet in die malerische Landschaft des Rottals. Der Hof ist in einem kleinen Ortsteil von Bad Füssing. Hier ist der ideale Ausgangspunkt für Radtouren am Inn, Wanderungen in der Aulandschaft, Nordic Walking auf den Geh- und Radwegen... Auch Golfer kommen auf ihre Kosten: Der Thermengolfclub ist nur wenige km entfernt.

Wald- und Aulandschaften, Ackerflächen, malerische Streuobstwiesen. In dieser idyllischen Landschaft liegt eingebettet das erstmals in 1865 erwähnte landwirtschaftliche Anwesen. Die Hofstelle besteht aus dem neuwertigem Wohnhaus, dem alten Wohnhaus, sowie den früheren Stallungen und Wirtschaftsgebäuden.

Das Haus wurde 2013 nach einem Brand neu aufgebaut. Der Zustand und die Ausstattung entsprechen somit dem Standard von heute. Bei Bau- und Ausstattung haben die Eigentümer großen Wert auf Qualität und hochwertige Materialien gelegt. Das Ergebnis ist beeindruckend, lassen Sie die Bilder auf sich wirken:

- im Erdgeschoss: der großzügige Eingangsbereich, die geräumige Küche, das gemütliche Esszimmer, der Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und Aufgang zur Galerie, das Wohlfühl-Bad, sowie Gäste-WC und Abstelläume.

- im Obergeschoss: 2 große Schlafräume mit Ankleide, das Badezimmer, die Küche mit Essplatz, die offen gestalteten Bereiche Wohnen, Essen, Galerie. Vom Galerie-Bereich und von der Loggia aus hat man einen Überblick über das Grundstück, und einen Weitblick in die Felder- und Aulandschaft.

- im Dachgeschoss sind 2 Appartements für Gäste, Freunde, Mitarbeiter… Beide

Appartements sind ausgestattet mit Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Balkon, Duschbad, sowie eine kleine Küchenzeile.

- Im Erdgeschoss gibt es weitere Räume die als Café oder für Veranstaltungen genutzt werden können. Vorhanden ist eine Gastro-Küche, ein Stüberl, und ein großer Veranstaltungsraum. Diese Räume umfassen zusätzlich ca. 140 m².

Die Außenanlagen sind einzigartig: große Terrassen, ein parkähnlicher Garten mit altem Baumbestand, der überdachte Pool. Viel Platz zum feiern, entspannen; für sich selbst oder für Gäste.

Im Zuge des Wiederaufbaus wurde in 2013 auch eine Halle an das Wohnhaus angebaut. Auf einer Fläche von ca. 180 m² ist Platz für Autos, Werkstatt, Hobby. Eine hochwertige Bauweise wurde auch hier umgesetzt.

Weitere Gebäude sind vorhanden: das alte Wohnhaus, der frühere Stadel und das Stallgebäude, Halle und Holzlager. Viel Platz, viele Möglichkeiten.

Auf den Dächern der verschiedenen Gebäude sind PV-Anlagen mit einer Gesamt-Leistung von ca. 86 kWp installiert. Die Einnahmen betragen derzeit ca. 1700 € im Monat.

Beheizt wird das Haus sowie die anderen Gebäude über einen Fernwärme-Anschluss von einer Biogasanlage in der Nachbarschaft.

Die Hofstelle hat eine Größe von ca. 12.000 m². Die direkt angrenzende Ackerfläche ist ca. 11.000 m² groß.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie dieses traumhafte Anwesen Ihr neues Zuhause werden kann.

Gönnen Sie sich den Luxus und die Lebensqualität, die Sie verdienen – Ihre Traumliegenschaft in Bad Füssing wartet auf Sie!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://my-stars.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <3.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <6.500m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap