

# Sacherl in Alleinlage mit Pool, Praxisgebäude, Stallungen und 4,4 ha Grund

94065 Waldkirchen



## Begleiten Sie uns auf eine kleine Reise durch dieses außergewöhnliche Sacherl im XL-Format

Wo früher ein Bauernhaus mit Stall und Scheune stand, findet man vom Ursprung heute nur noch einzelne Elemente im Gewölbe vor. Dazu aber später mehr.

In den letzten Jahren wurden hier Ersatzbauten und aufwendige Sanierungen vorgenommen - Sanierungstau Fehlanzeige! Mit viel Liebe zum Detail ist das Anwesen mit traditionellen Elementen und modernster Gebäudetechnik ausgebaut worden. Diese zukunftsorientierte Ausrichtung sorgt energetisch und mit einem hohen Niveau an Wohnkomfort für eine gemütliche Wohnatmosphäre.

Mit ca. 4ha Weideflächen, zwei Stallungen und der Traktorgarage kommen Tierliebhaber hier voll auf ihre Kosten.

Ringsum gibt es gleich mehrere "Lieblingsplätze" für Freizeit und Entspannung.

Gespannt auf mehr?

Einfach Kontakt aufnehmen und sobald Sie sich vorqualifiziert haben, erhalten Sie ein Exposé, Grundrisse und ausführliche Informationen zum Objekt.

Jetzt schnell sein! Eine seltene Gelegenheit wartet auf einen neuen Besitzer!



*Luftaufnahme vom Sacherl*



*Stallanbau*



Pool und Kneippbecken

### Lage

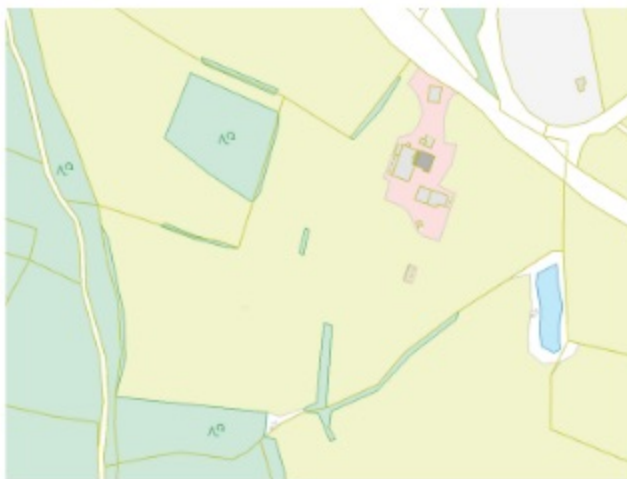
Bundesland: Bayern  
 Regierungsbezirk: Niederbayern  
 Landkreis: Freyung-Grafenau  
 Stadt: Waldkirchen  
 Zum Ortskern: Waldkirchen ca. 8 km  
 Infrastruktur: Allgemein- und Fachärzte, Apotheken, Tierärzte, Grund- und Mittelschule, Kindergärten, Sportvereine, Schwimmbad  
 Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs

### Eckdaten

Grundfläche: ca. 44.220 qm  
 Wohnfläche: ca. 300 qm  
 Nutzfläche: ca. 900 qm  
 Kaufpreis: auf Anfrage €  
 Baujahr Wohnhaus: 2023  
 Baujahr Praxisgebäude: 2018  
 Provision: 3,57% inkl. MwSt.  
 Energieausweis: Bedarfsausweis  
 Baujahr Wärmeezeuger: 2023  
 Energieträger: Strom-Mix  
 Energieeffizienzklasse: A  
 Energiebedarf: 45,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Gültig bis: 28.02.2034



Vogelperspektive



Mikrolage

### Nahbereich

Die nähere Umgebung bietet mit einem ausgebauten Rad- und Wanderwegenetz vielerlei Freizeitmöglichkeiten. Der nahe Berg Haidel mit seinem Aussichtsturm oder der bekannte Dreissesselberg lassen die Herzen der Wanderfreunde, aber auch der Skifahrer und Langläufer höherschlagen. Für die weniger Sportbegeisterten findet sich in der ruhigen Lage eine breite Auswahl an Rückzugsorten, um dem Alltag zu entfliehen.

### Die nächste Stadt

Waldkirchen ist die jüngste und einwohnerreichste Stadt im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau. Der traditionelle Ortskern lädt mit diversen Geschäften zu einem Stadtbummel ein. Auch noch weit über die Landkreisgrenzen hinaus ist das Modehaus Garhammer ein Einkaufsmagnet der Region. Eine Vielfalt an Restaurants und Cafés rundet das urbane Leben ab.



Makrolage