

Brennberg

# Großzügige Immobilie mit herrlichem Ambiente und Gästehaus in ruhige Lage

Objektnummer: 24201054



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

**KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 423 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.270 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbere

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24201054
Wohnfläche	ca. 423 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.390.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennborg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	56.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.07.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennberegg

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbere

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbere

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbere

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbere

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbere

## Die Immobilie



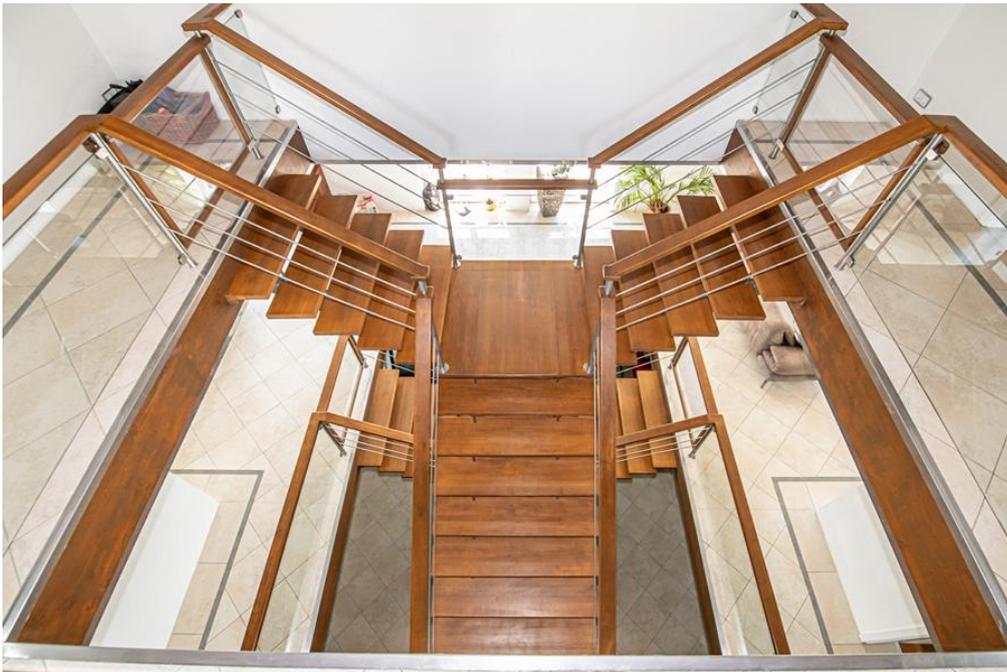
Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbürg

## Die Immobilie



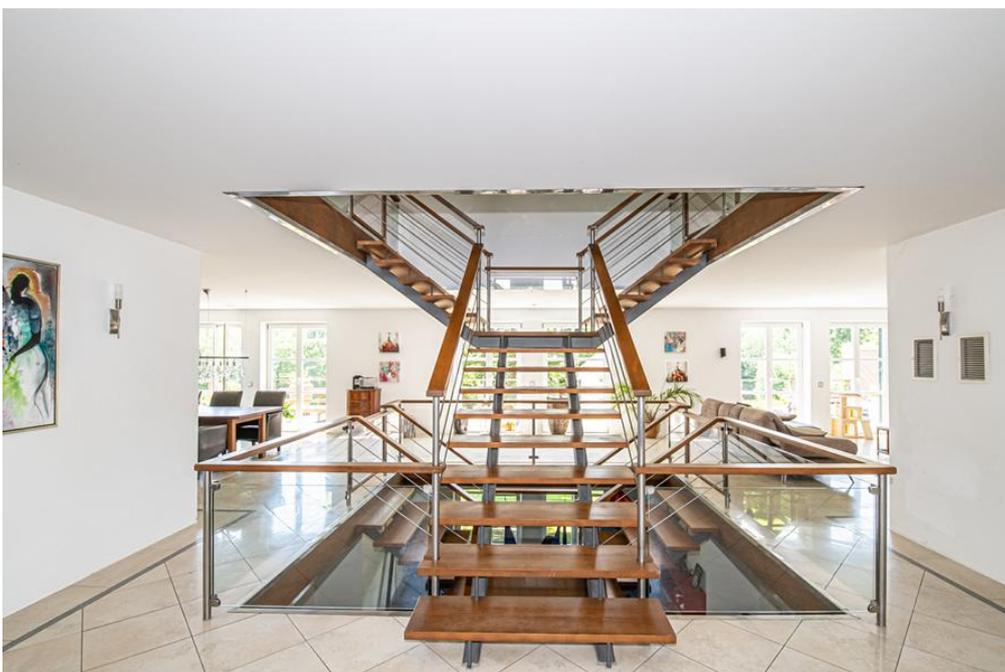
Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennberg

## Die Immobilie



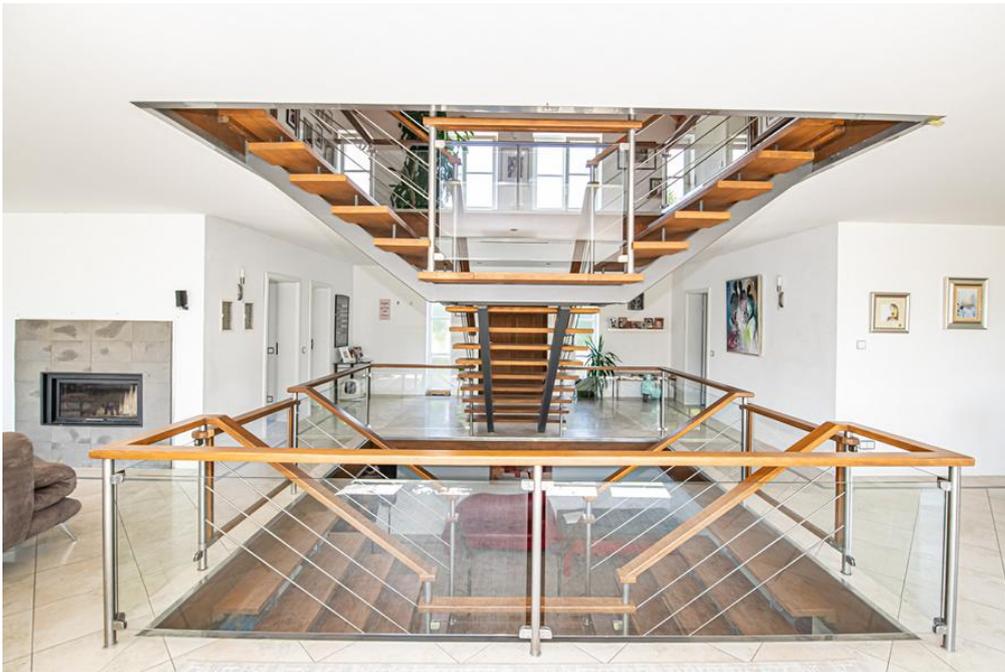
Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbere

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbürg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbere

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbere

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbere

## Die Immobilie



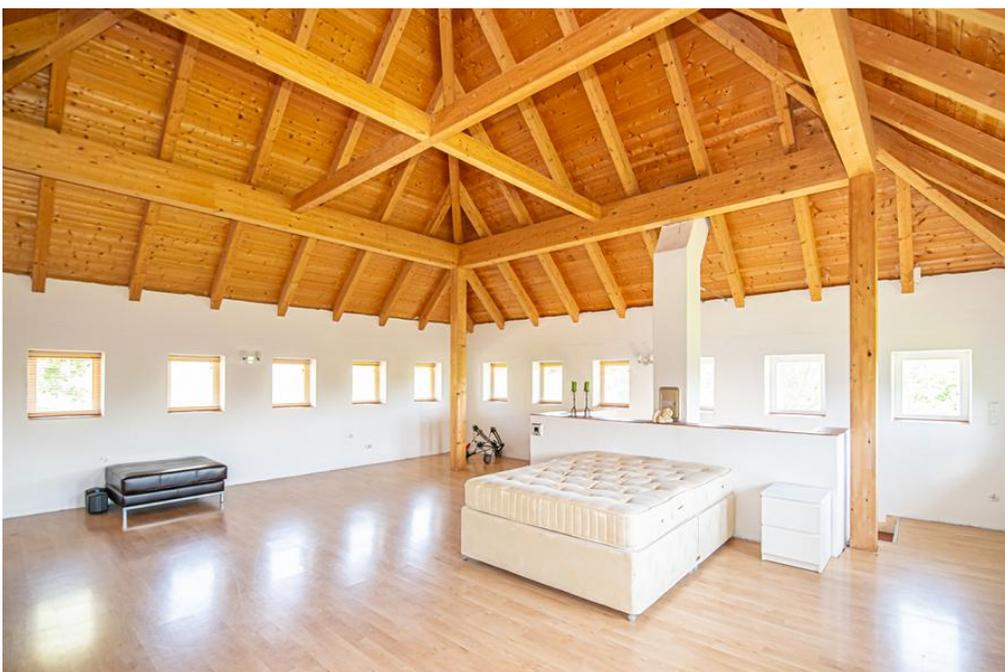
Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbere

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbere

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbere

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbere

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbere

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennborg

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Immobilie liegt auf einem ca. 1270 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 423 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer. Besonders hervorzuheben sind die offene Galerie sowie die Einbaustrahler, die für ein helles und einladendes Ambiente sorgen. Der Wohn-/Koch-/Essbereich lädt zum gemeinsamen Beisammensein ein. Entspannung pur versprechen das Dampfbad und die Whirlpool-Badewanne, während der Kachelofen für wohlige Wärme sorgt. Besonders praktisch sind die 2 identischen Zimmer im Untergeschoss, die jeweils über ein eigenes Badezimmer verfügen, was sich ideal für Gäste oder Familienmitglieder eignet. Der offene Dachstuhl verleiht dem Haus ein modernes und einladendes Ambiente und sorgt zusätzlich für ein angenehmes Raumklima. Ein Highlight ist das separate Gästehaus, das zusätzlichen Raum für Familie und Gäste bietet. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung in Verbindung mit Fußbodenheizung, was für angenehme Wärme und Behaglichkeit sorgt. Der Garten und die große Terrasse mit Blick ins Grüne lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die ruhige Lage des Hauses garantiert eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Eine Doppelgarage bietet genügend Stellfläche für ihre Fahrzeuge. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einladenden Einfamilienhaus begeistern.

Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Ausstattung und Details

- Gästehaus
- Dampfbad
- Kachelofen
- Doppelgarage
- offene Galerie
- Einbaustrahler
- offener Dachstuhl
- ebenerdige Dusche
- Whirlpool-Badewanne
- Schlafzimmer mit Ankleide
- offener Wohn-/Koch-/Essbereich
- 2 identische Zimmer mit eigenem Bad

Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennberg

## Alles zum Standort

Brennberg ist eine Gemeinde im Oberpfälzer Landkreis Regensburg in Bayern und ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Wörth an der Donau (etwa 12 km Entfernung). Das Burgdorf Brennberg (650 m ü.M. ) erhebt sich malerisch auf einer Anhöhe, eingebettet in der reizvollen Hügellandschaft des Vorderen Bayerischen Waldes und liegt etwa im Mittelpunkt des Dreieckes, in dessen Ecken die Städte Regensburg, Cham und Straubing liegen. Von der Autobahn A 3 Passau – Ausfahrt Wörth / Wiesent erreichen Sie uns nach 10 Kilometern. Brennberg ist der richtige Ort für alle, die eine tüchtige Portion „Lebensenergie vom Land“ tanken, traumhafte Natur genießen, ein lebendiges Dorf erleben und auf den Spuren der Geschichte wandeln möchten. Im lebendigen Dorf Brennberg finden Sie alles, was Sie für einen behaglichen Urlaub brauchen. Der Metzger, der Bäcker, etliche Gasthäuser sind für Sie da. Das Café genießt einen guten Ruf im ganzen Umkreis und hat an Sonn- und Feiertagen geöffnet. Die Immobilie wurde in einer modernen Neubausiedlung mit familiärer Umgebung gebaut. Neben einer Grundschule, Ärzten und Bäckern gibt es alles was Sie für den täglichen Bedarf brauchen.

Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 56.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24201054 - 93179 Brennberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

---

Alrunastraße 9 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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