



## **EIN TRAUM FÜR SELBSTVERSORGER**

Dalken 3 in 94259 Kirchberg im Wald / Raindorf



# DAS OBJEKT UND DIE DETAILS



# DAS OBJEKT UND DIE DETAILS

## FAKTEN

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Objektart                  | Haus              |
| Objekttyp                  | Landhaus          |
| Nutzungsart                | Wohnen            |
| Vermarktungsart            | Kauf              |
| Baujahr                    | 1991              |
| Zustand                    | Gepflegt          |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch        | 149 kWh/(m²a)     |
| Energieausweis gültig bis  | 28.10.2035        |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2005              |
| wesentlicher Energieträger | Holz              |

## ZAHLEN

|                   |           |                |                   |
|-------------------|-----------|----------------|-------------------|
| Wohnfläche        | 300 m²    | Anzahl sep. WC | 3                 |
| Anzahl Zimmer     | 10        | Kaufpreis      | 728.000,00 €      |
| Anzahl Badezimmer | 2         | Provision      | 3,57% inkl. MwSt. |
| Größe Grundst.    | 30.359 m² |                |                   |

## BESCHREIBUNG

Sie möchten autark leben, als Selbstversorger?

Das ist hier möglich.....

Weide für Schafe und Ziegen, Geflügelgatter mit eigenem Häuschen, Bauerngarten und Gewächshaus, Streuobstwiese, Nussbäume, kleine Aroniapflanzung u.v.m., eigene Quellwasserversorgung, PV-Anlage für Strom und Solaranlage für Warmwasser. Was braucht man mehr.

# DAS OBJEKT UND DIE DETAILS

In einer Randlage eines Weilers gelegen, mit viel Wald ringsum, abgeschieden und dennoch mit Glasfaseranschluss versorgt und mit der Welt vernetzt, der Schulbus kommt bis ans Haus, Einkaufsmöglichkeiten in ca. 5km Entfernung. Welche Wünsche bleiben da noch offen.....

Dieses Objekt hat Geschichte: ca. um 1900 entstand ein kleines Bauernhaus mit Stallanbau und Heustadl. In den 30er Jahren erweitert und 1991 zur heutigen Größe mit ca. 300m<sup>2</sup> Wohnfläche erweitert, in den letzten Jahren laufend modernisiert und saniert. Die Stückholzheizung wurde in 2005 eingebaut und versorgt mit Solarunterstützung das gesamte Anwesen. 2010 wurde teilweise umgebaut nach Brandschutzvorgaben, da im EG eine gemütliche kleine Gaststätte mit Biergarten und Saisonausschank, Gästetoiletten und Gastroküche eingebaut und eröffnet wurde, die bis 2023 betrieben worden ist.

Das grosse Wohnhaus befindet sich auf einem Flurstück von 3872m<sup>2</sup>, durch einen schmalen Weg getrennt gehören weitere Flurstücke mit 2354m<sup>2</sup> und 4494m<sup>2</sup> (ein Biotop) und ebenfalls im Weiler gelegen zwei weitere Flurstücke mit 7904m<sup>2</sup> (auf diesem befindet sich die eigene Quelle, die 3 Haushalte versorgt) und 11734m<sup>2</sup>, ideal zur eigenen Heuernte. Gesamt gehören 30.354m<sup>2</sup> zu diesem angebotenen Anwesen. Da lassen sich viele Ideen und Wünsche in die Tat umsetzen.

Die Nutzungsmöglichkeiten dieser grossen Wohnfläche wäre ideal für ein Mehrgenerationenhaus, für eine Familie mit Kindern, oder vielleicht planen Sie Gästebeherbergung.

Eine Wiederaufnahme des Gastrobetriebes müsste gesondert angefragt werden.

Für ein 100%iges autarkes Leben auf dieser ehemaligen Hofstelle fehlt nur noch ein Stromspeicher.

# DAS OBJEKT

## AUSSTATTUNG

|             |                |              |                                   |
|-------------|----------------|--------------|-----------------------------------|
| Befeuerung  | Holz           | Bauweise     | Massiv                            |
| Heizungsart | Zentralheizung | Küche        | Einbauküche                       |
| Etagenzahl  | 3              | Boden        | Laminat, Dielen, Fliesen, Parkett |
| Stellplätze | 2 Carports     | Kabel Sat TV | Ja                                |
|             | 6 Freiplätze   | Balkon       | Ja                                |
|             | 1 Garage       | Terrasse     | Ja                                |
| Dachform    | Satteldach     | Verfügbar ab | nach Absprache                    |
|             |                | Haustiere    | Ja                                |



# DAS OBJEKT

## HIGHLIGHTS

- + moderne Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung wurden 2010 verbaut
- + im Bauabschnitt 1991 Holzfenster mit 2-fach Verglasung und aufgesetzten Rollos
- + Gastro-Eingangstüre 2020 erneuert, Kunststoff, Aluschale aussen grün
- + 1 top gepflegte Tageslicht Bad mit 2 modernen Waschtischen, Wanne, WC Platz für Waschmaschine und Trockner im OG
- + 1 top gepflegtes Tageslicht-Duschbad, Waschtisch, WC und Bidet
- + im Haus integrierte Garage und separater Doppelcarport
- + sep. große Holzlege mit ca. 40m<sup>2</sup> Fläche für die Stückholzheizung und die Holzöfen in der oberen Küche und der Gastroküche, mit Bulldogstellplatz
- + kleines (Back)-Häuschen, kann mit Backofen bestückt werden
- + schnelles Internet mit Glasfaseranschluss
- + 30kw Stückholzheizung aus 2005
- + 2000l Pufferspeicher
- + 25m<sup>2</sup> Solaranlage für Warmwasser im Sommer und Heizungsunterstützung in den Wintermonaten
- + 3 PV-Anlagen (unterschiedliche Größen, versch. Laufzeiten) Verträge gern auf Anfrage
- + ehem. Heustadl mit Autowerkstatt und Hebebühne
- + Fassade auf der Westseite mit 4cm Dämmung unter der Holzverschalung
- + Kläranlage für bis zu 22 Pers. ausgelegt
- + ehem. Stalldecke zum Heustadl wurde 2024 betoniert
- + eigene Quelle, inkl. Entsäuerung, versorgt 3 Haushalte (von 4)
- + Balkon DG in 2020 erneuert, Balkon OG in 2005
- + Nebengebäude, ehem. Ausschank für Biergarten wird heute als Schreinerwerkstatt genutzt, Anschlüsse wären noch vorhanden

# GRUNDRISSSE DES OBJEKTS



# GRUNDRISSSE DES OBJEKTS





# LAGE/FAKTEN UND UMGEBUNG

## LAGE

Der Weiler Dalken liegt in der reizvollen Gemeinde Kirchberg im Wald im Bayerischen Wald, Landkreis Regen.

Die Umgebung ist geprägt von grüner Natur, Waldflächen und ländlicher Ruhe – ideal für Erholung und Outdoor-Aktivitäten.

Verkehrsanbindung: Gute Erreichbarkeit über regionale Straßen z.B. über die B533 Richtung Autobahnanschluss Hengersberg (A3 Richtung Passau/Deggendorf/Regensburg/bzw Richtung München über Kreuz Deggendorf) ca. 25min Fahrtzeit.

Nahversorgung und Infrastruktur: Im ca. 6 km entfernten Kirchberg im Wald gibt es grundlegende Einrichtungen wie z. Bsp. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke, Bank, Schulen, Kindergarten sowie Vereine und Freizeitmöglichkeiten. Beispielsweise führt der Radweg Nr. 50 um den gesamten Landkreis mit insgesamt ca. 2000 Höhenmetern.

Ärztliche Versorgung im Klinikum Deggendorf oder der Arberland-Klinik in Zwiesel, je ca. 30min entfernt. Hausärztliche Versorgung in Kirchberg.

Freizeit und Natur: Vielseitige Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Wintersport in den umliegenden Wald- und Naturschutzgebieten. Der Bayerische Wald bietet zahlreiche Ausflugsziele und Erholungsorte.



# FOTO GALERIE



Blick in den Garten



Blick Richtung Obstgarten



Nebengebäude-Hofeinfahrt



Doppelcarport



# FOTO GALERIE



Holzlege+Bulldoggarage



Flur Nr.3557/1 2354m<sup>2</sup>



Biotop-Wiese



Landschaft der Umgebung2



# FOTO GALERIE



Hofzufahrt



Haupteingang



Tageslicht-Duschbad



Wannenbad

# FOTO GALERIE



Wannebad



Detailfoto Bad



Wohnküche mit Balkonzugang



Wohnbereich OG



# FOTO GALERIE



Gäste-WC



heller Treppenaufgang



kleine Gastroküche



Gastroküche2



# FOTO GALERIE



Backofen in der Gastroküche



gemütliche Gaststube

# STANDORT

## Deggendorf

### Ihre persönliche Ansprechpartnerin

**Gabriele Lorenz**

Mobil: 0173 / 388 824 9

Telefon: 0173 / 388 824 9

[gabriele.lorenz@orange-immobilien.de](mailto:gabriele.lorenz@orange-immobilien.de)

[www.orange-immobilien-deggendorf.de](http://www.orange-immobilien-deggendorf.de)



# SONSTIGES

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 0173 / 388 824 9 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an ORANGE Immobilienagentur Deggendorf - Gabriele Lorenz, selbst. Immobilienmaklerin, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach notariellem Kaufvertrag zu leisten. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Alle Angaben stammen vom Eigentümer der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

Anfragen über die Immobilienportale werden nur mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeitet. Jeder ORANGE Immobilienagentur Kooperationspartner und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Rechnung/Verantwortung. Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München.



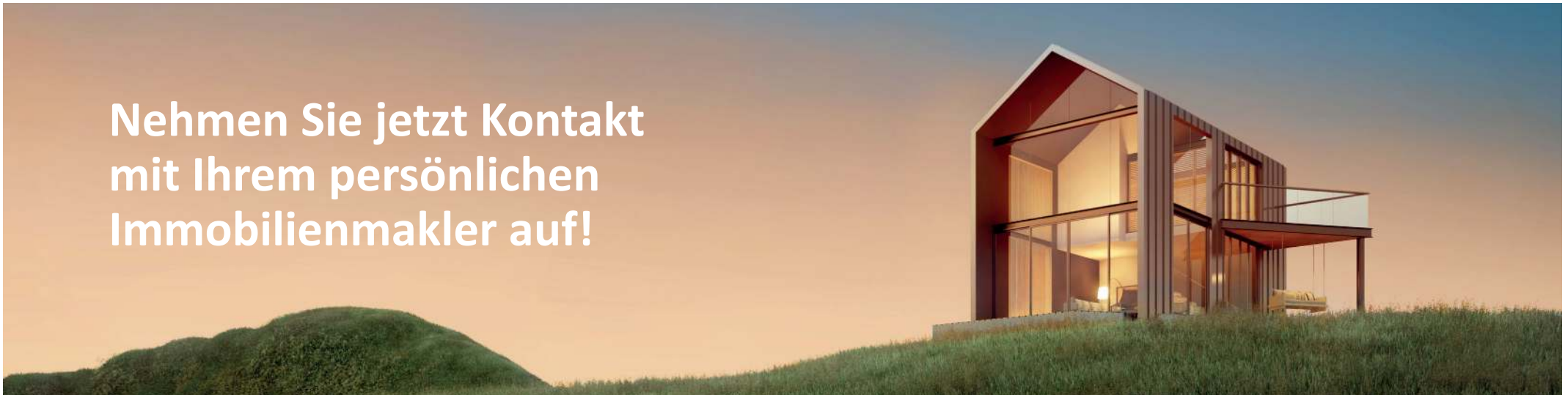
# Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

**WIR SIND IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER MIT REGIONALER EXPERTISE FÜR DEN IMMOBILIENVERKAUF!**

Profitieren Sie von:

- Innovativen Vermarktungskonzepten
- Hochwertigen Darstellungsmöglichkeiten
- Unserem überregionalen Netzwerk
- Persönlicher Betreuung vom Erstgespräch bis zur Beurkundung

**Nehmen Sie jetzt Kontakt mit Ihrem persönlichen Immobilienmakler auf!**





# UNSERE PHILOSOPHIE

## ORANGE – EINE AUFFALLENDE FARBE

Modern. Zielstrebend.  
Unverwechselbar.  
Regional vor Ort.

„Die Vermarktung von Immobilien bedeutet für uns, fair und ehrlich zu handeln, eine unverwechselbare Dienstleistung zu bieten und die Erwartungen zu übertreffen.“

So auch der Leitgedanke. Ziel ist es, durch unverwechselbare Dienstleistungen, mit absoluter Zielstrebigkeit und einem hohen Maß an modernster Qualität eine neuartige Immobilienagentur zu führen. Von der Vermittlung einer Immobilie, zur Finanzierung bis hin zum Ansprechpartner bei Steuerfragen, sind wir die „Schnittstelle“ um Ihnen die Entscheidung so einfach wie möglich zu machen. „Alles in allem sind wir für Sie die perfekte Kombination aus modernster Vermarktung und regionaler Kenntnisse, technologiebegeistertem Arbeiten sowie stets auf Ihrer Augenhöhe!“ Jeder Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen. Die Maklererlaubnis nach §34c GewO liegt jeweils vor.

## Ihre Immobilienmakler der ORANGE Immobilienagentur

### Deggendorf

Östlicher Stadtgraben 39 | 94469 Deggendorf  
info@orange-immobilien-deggendorf.de  
www.orange-immobilien-deggendorf.de

Wir vermarkten  
**DIE IMMOBILIE**



**Dienstleistung**

Vermittlung von Immobilien für  
Immobilienverkäufer,  
Immobilienvermieter und Bauträger

**Immobilien**

Häuser, Wohnungen, Grundstücke,  
Gewerbe- und  
Kapitalanlageobjekte

**Verkaufswertermittlung**

Marktgerechte Verkaufswert-  
berechnung oder revisionssicheres  
Immobiliengutachten

**Beratung**

Ihr Anliegen ist unsere Herausforderung



ORANGE Immobilienagentur



ORANGE Immobilienagentur



orange\_immobilienagentur



ORANGE Immobilienagentur