



94550 Künzing

Großzügig & naturnah: Idyllisches Anwesen mit eigenem Wald, Grillhaus und ca. 8.500 m² Grundstück



1.094.000 €

Kaufpreis

290 m²

Wohnfläche

8500 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Claudia Baumann

Tel.: +49 89 749830-16

c.baumann@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	290 m ²
Grundstücksfläche	8.500 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Stellplätze	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.094.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.06.2026
gültig bis	02.06.2036
Baujahr (Haus)	1993
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	121.2



Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Grundstücksensemble mit nahezu 8.500 m² Fläche inkl. eigenem Waldgrundstück
- Ruhige Naturlage mit nahezu Alleinlage
- Massive Bauweise
- Umfassender Um- und Ausbau in den Jahren 1993/1994
- Heller Wintergarten mit Blick ins Grüne & Kamin
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Große Südterrasse
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Großer Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Uriges Grillhaus mit eigener Terrasse
- Gartenhaus
- Großzügige Grün- und Freiflächen
- Zahlreiche Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück



Beschreibung

Natur- und Platzliebhaber aufgepasst:

Wer schon immer von einem großzügigen Familiensitz in nahezu uneinsehbarer Naturlage geträumt hat, findet hier eine Immobilie, die in dieser Form nur äußerst selten auf den Markt kommt.

Eingebettet in eine wunderschöne und ruhige Naturkulisse präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen auf einem beeindruckenden Grundstücksensemble von nahezu 8.500 m² inklusive eigenem Waldgrundstück. Bereits die Zufahrt vermittelt ein Gefühl von Exklusivität, Privatsphäre und Freiheit. Hier genießen Sie die Vorzüge einer nahezu einzigartigen Alleinlage, ohne auf eine gute Anbindung und die Einrichtungen des täglichen Bedarfs verzichten zu müssen.

Das repräsentative Wohnhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und in den Jahren 1993/1994 umfassend umgebaut und erweitert. Mit einer Wohnfläche von rund 290 m² bietet die Immobilie ein außergewöhnliches Raumangebot für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Menschen mit erhöhtem Platzbedarf.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit einen herrlichen Blick in die umliegende Natur eröffnet. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Mehrere Schlaf- und Kinderzimmer, großzügige Sanitärbereiche sowie zahlreiche Nutz- und Nebenflächen bieten ideale Voraussetzungen für ein komfortables Familienleben.

Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Außenareal. Die großzügigen Grünflächen bieten Kindern unzählige Spielmöglichkeiten, während Gartenliebhaber, Tierfreunde oder Naturliebhaber ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen können. Ob entspannte Sommerabende auf der Terrasse, gesellige Feste mit Freunden oder einfach die Ruhe der Natur genießen – hier bleiben keine Wünsche offen.

Ein besonderes Highlight des Anwesens ist das urige Grillhaus mit eigener vorgelagerter Terrasse. Dieser außergewöhnliche Rückzugsort schafft den perfekten Rahmen für gesellige Grillabende, Familienfeiern oder unvergessliche Feste mit Freunden. Hier lassen sich besondere Momente in einzigartiger Atmosphäre genießen.

Abgerundet wird das Angebot durch ein großes Nebengebäude mit 3-fach Garagen, Werkstatt- und Lagerflächen sowie einem gemütlichen Gartenhaus. Der weitläufige Innenhof, die repräsentative Toreinfahrt und die großzügigen Stellplatzmöglichkeiten unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Die Kombination aus Größe, Privatsphäre, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und naturnahem Wohnen macht dieses Anwesen zu einer absoluten Rarität auf dem Immobilienmarkt.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Freiraum, Ruhe und Lebensqualität legen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage im Ortsteil Forsthart der Gemeinde Künzing im niederbayerischen Landkreis Deggendorf. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und einer angenehm gewachsenen Wohnstruktur, die ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität bietet. Forsthart gilt insbesondere bei Naturliebhabern als beliebter Rückzugsort und überzeugt durch seinen besonderen ländlichen Charme.



Die Lage vereint auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in den nahegelegenen Orten Künzing, Osterhofen und Vilshofen.

Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich äußerst attraktiv. Die Stadt Osterhofen ist in ca. 10 Minuten erreichbar, Vilshofen an der Donau in etwa 15 Minuten. Die Kreisstadt Deggendorf erreichen Sie in rund 25 Minuten, Passau in ca. 35 Minuten Fahrzeit. Über die nahegelegene Bundesstraße B8 sowie die Autobahn A3 bestehen hervorragende Verbindungen in alle Richtungen.

Besonders hervorzuheben ist die reizvolle Umgebung des Donau- und Vilstals. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, weitläufige Waldgebiete sowie attraktive Ausflugsziele bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustüre. Die Region zählt zu den beliebtesten Naturlandschaften Niederbayerns und verbindet Erholung, Naturverbundenheit und Lebensqualität auf besondere Weise.

Wer die Kombination aus großzügigem Wohnen, naturnahem Lebensgefühl und einer außergewöhnlich ruhigen Wohnlage sucht, findet hier einen Ort, an dem Erholung, Privatsphäre und Lebensqualität im Mittelpunkt stehen.











