



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MH-67669

Einfach Mehr: Erstbezug nach Kernsanierung. Dorfhaus, Hof, 2 Scheunen. Wohnreserven. Ruhige Lage.

Eckdaten

Kaufpreis	190.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.187,50 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	160,0 m²
Grundstücksfläche	619,0 m²
Gesamtfläche	230,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	5,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1884
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuern	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	17.04.2035
Energiebedarf	310.97
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	17.04.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Der Markt 92559 Winklarn liegt inmitten des Urlaubsgebietes "Oberpfälzer Wald".

Der Ort Winklarn liegt unmittelbar an der bayerischen Ostmarkstraße (Bundesstraße B 22) zwischen Oberviechtach und Rötzing.

Die Landschaft um Winklarn herum ist zum einen geprägt von der Teichwirtschaft (ca. 96 ha) und von der Landwirtschaft (nahezu 2000 ha) in den Tallagen, zum anderen von den sich weit ausdehnenden Wäldern (ca. 1100 ha) des von Weiten schon sichtbaren Frauensteines (knapp 900 m).

Wegen seiner herrlichen Lage vor der Kulisse dieses Mittelgebirgszuges kann und muss der Markt Winklarn mit seinen weit verstreuten Gemeindeteilen als besonders reizvoller Urlaubsort im Bereich des Naturparks "Oberpfälzer Wald" bezeichnet werden. Der Markt Winklarn und die örtliche Gastronomie sind stets bemüht, den Urlaubsgästen einen angenehmen Aufenthalt zu bieten. Saubere Luft, freundliche Nachbarschaft, idealer Wohnort für alle Altersklassen.

Der Markt Winklarn hat 1.378 Einwohner. Die Bevölkerung verteilt sich auf folgende Gemeindeteile:

Aschahof, Aschamühle, Buchhof, Fischerhof, Forsthof, Haag, Haselweiher, Hundhagermühle, Krapflhof, Muschenried, Obereppenried, Pondorf, Scheibenhof, Schneeberg, Trad, Untereppenried, Wastlhof, Windhals, Winklarn und Zengeröd.

Über die Bundesautobahn A 93 (Ausfahrt Nabburg) ist der Marktflecken an das Fernverkehrsnetz angeschlossen. Bequem nach Regensburg über die Bundesstraße B16. Bushaltestelle ca. 260 Meter.

Der Markt Winklarn hat eine Größe von 33,8 km².

<https://www.vg-oberviechtach.de>

<https://www.schwandorf.de>

<https://www.cham.de>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Verlieben Sie sich in dieses charmante EFH mit einer großen und einer kleinen Scheune im Ortsmittelpunkt in 92559 Winklarn, Landkreis Schwandorf, Oberpfalz, Bayern.

Das Haus aus dem Jahre ca. 1884 wurde ca. 1950 aufgestockt und in den Jahren 2021 bis 2025 komplett kernsaniert -- Kein Denkmalschutz.

Ihre Kinder spielen im eigenen Hof, zum Kindergarten und zur Schule sind es "ein Steinwurf", Geschäft des täglichen Lebens wie die Bushaltestelle sind sowohl zu Fuß und mit dem PKW im Nu zu erreichen.

Das Haus bietet mit Erdgeschoss sowie Obergeschoss mit insgesamt 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmern, 2 Bädern, separatem WC, großer sowie heller Wohnküche einer Familie mit Kindern Platz zum Wohnen und Wohlfühlen.

In der Scheune finden Ihre PKW, Fahrräder etc. Platz, im großen Hof spielen Ihre Kinder sicher und Sie genießen die Ruhe im Ortsmittelpunkt bei intakter Nachbarschaft.

Das für Sie provisionsfreie Anwesen ist kernsaniert, für Sie Erstbezug nach Kernsanierung, ein paar wenige Restarbeiten (Materialien bereits vorhanden) sind vom Käufer leicht zu erledigen, und es kann sofort bezogen oder vermietet werden.

Ausstattung

Ihr Stadthaus in 92559 Winklarn bietet Ihnen:

- Grundstück ca. 619 m²
- Massives Steinhaus
- im Ortszentrum
- Baujahr ca. 1884
- kein Denkmalschutz
- Außenwand-Mauer-Dicke ca. 70 cm
- Erstbezug nach Kernsanierung
- Kein Keller
- Aufgestockt ca. 1950
- Kernsaniert 2021 bis 2025
- Gas-Zentralheizung 2020
- Große Hofeinfahrt mit Platz für Hof-Garten
- Ans Wohnhaus angebaute große Scheune(solide, trocken)
- Scheune1 trocken, ausbaufähig, 2 große Tore zum Durchfahren

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- Scheune1 zu erreichen über Hof für Fahrzeuge und über 1. OG vom Haus(z. B. Lager, ausbaufähig zum Wohnraum)
- Scheune2 mit kleinem Gewölbekeller
- Stein-Massiv-Haus: Erdgeschoss plus Obergeschoss
- Erdgeschoss: Hauseingang, Diele, Treppenaufgang, 2 Bäder, 2 Schlafräume
- Bad 1: Fenster, Dusche, Badewanne, WC, 2 Waschbecken
- Bad 2: Fenster, Dusche, WC, Waschbecken, Anschluss Waschmaschine
- Obergeschoss: 2 Schlafzimmer, große Wohnküche mit EBK, separates WC, Übergang Scheune1
- Fenster: Kunststoff, weiß, 2-fach-verglast,
- Dachfenster, Kunststoff, weiß, 2-fach-verglast(elektrische Beschattung), Firma Roto
- Böden: Neue Fliesen und neues Laminat
- Küche mit EBK(Backofen, Kochfeld, Spüle, Geschirrspüler)
- Küchenzeile ohne Arbeitsplatte(kann sich jeder nach Geschmack einbauen)
- Hauselektrik, Wasserleitungen, Stromleitungen, Gasleitung etc. neu
- Dach: Kaltdach, Geschossdecke gedämmt mit ca. 20 cm Glaswolle
- Hausfassade: neu verputzt und neu gestrichen
- Die gesamte bebaute Fläche auf dem Grundstück beträgt ca. 294,0 m². Verbleiben als Freifläche für Hof und Garten ca. 325,0 m².
- Ein paar wenige Restarbeiten im Haus sind noch durchzuführen, Materialien dazu sind vorhanden.

Erstbezug nach Kernsanierung. Dieses kernsanierte EFH mit neuer Ausstattung in 92559 Winklarn ist sofort bezugsfrei, kann sofort selbst bewohnt oder als sichere Kapitalanlage vermietet werden.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten(Vor- und Familien-Name, Anschrift, Telefon-Nummer-n) an und vereinbaren Sie bitte einen unverbindlichen Termin.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Maßangaben sind Zirka(ca.)-Werte ohne Gewähr gemäß Angaben des Verkäufers.

Auf unserer Homepage www.falcimmo.de unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Online-Suchauftrag bereit, zudem finden Sie viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten sowie Eigentümer, Mieter und Kapitalanleger.

Sie wünschen eine persönliche Besichtigung? Gerne zeigen wir Ihnen dieses Ensemble persönlich, kontaktieren Sie uns bitte für Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Sie benötigen eine Finanzierung? Gerne hilft Ihnen unser Team dazu weiter, sprechen Sie mich gerne dazu an.

Sie sind Kapitalanleger und wollen vermieten? Gerne übernehmen wir die Professionelle Vermietung für Sie.

Wir freuen uns auf Sie. Ihr FALC Immobilien Matthias Heimel Kelheim und Team.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

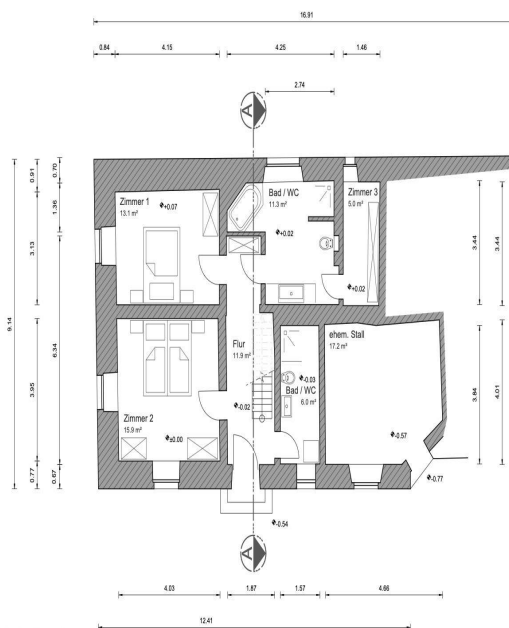
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Grundriss EG

Fläche gesamt (ohne ehem. Stall): 63.2 m²

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

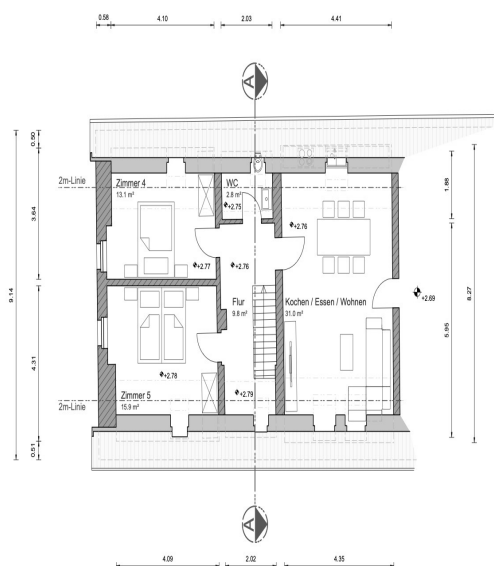
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Grundriss 1.0G
Fläche gesamt: 72.6 m²

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)