

Exposé

Einfamilienhaus in Klaffer am Hochficht

Traumanwesen in Alleinlage – 12.000 m² für Naturliebhaber und Pferdehalter



Objekt-Nr. OM-381361

Einfamilienhaus

Verkauf: **960.000 €**

4163 Klaffer am Hochficht
Oberösterreich
Österreich

Grundstücksfläche	12.000,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	255,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr privater Rückzugsort im Herzen des Böhmerwalds – mit Ruhe, Natur und außergewöhnlicher Privatsphäre.

Die Immobilie war ursprünglich in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt und bietet beste Voraussetzungen, diese Struktur bei Bedarf wiederherzustellen.

Dieses besondere Anwesen vereint Naturverbundenheit, Wohnqualität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einzigartiger Lage. Inmitten des geschützten Böhmerwald-Naturschutzgebiets gelegen, umfasst die Liegenschaft ca. 12.000 m² Grund mit Wiesen, altem Baumbestand und beeindruckender Privatsphäre – ohne direkte Nachbarn und mit weitem Blick in die unberührte Natur.

Optional können zusätzliche Waldflächen mit erworben werden, wodurch sich die Gesamtfläche der Liegenschaft auf ca. 24.500 m² erweitert.

Das Hauptgebäude bietet ca. 255 m² Wohnfläche, verteilt auf 9 Räume, darunter 3 Schlafzimmer, 3 Wohnbereiche, 2 Küchen, 2 Bäder mit Badewanne, ein Gäste-WC sowie einen lichtdurchfluteten Wintergarten. Die oberen Geschosse wurden 2013 hochwertig saniert und mit moderner Wandheizung, stilvollen Eichenparkettböden und einer durchdachten Raumgestaltung ausgestattet. Zwei Kachelöfen und ein offener Kamin sorgen zusätzlich für eine behagliche Wohnatmosphäre. Die gelungene Verbindung aus moderner Ausstattung und traditioneller Bausubstanz verleiht dem Anwesen besonderen Charme.

Ergänzt wird das Anwesen durch mehrere gepflegte und funktionale Nebengebäude, darunter ein Pferdestall mit ca. 72 m² für bis zu 4 Pferde samt darüberliegendem Heuboden, eine kleine Reithalle bzw. ein Reitstall mit ca. 130 m², ebenfalls mit Heuboden, eine großzügige Doppelgarage sowie diverse Lager- und Wirtschaftsräume mit Strom- und Wasseranschluss.

Die Nebengebäude wurden ab ca. 1995 in solider Bauweise errichtet und befinden sich in sehr gutem Zustand. Damit eignet sich das Anwesen ideal für Pferdeliebhaber, Naturliebhaber, Selbstversorger oder alle, die einen besonderen Rückzugsort inmitten einer reizvollen Landschaft suchen.

Ausstattung

- Wohnfläche ca. 255 m²
- 9 Zimmer davon 3 Schlafzimmer, 3 Wohnzimmer
- 2 Küchen und eine Teeküche
- 2 Badezimmer mit Wanne, 1 Gäste-WC
- Wintergarten, Eiche-Parkett, Wand- und Radiatorheizungen
- 2 Kachelöfen und ein offener Kamin für behagliche Atmosphäre
- Ölzentralheizung, Wandheizung (oben), Radiatoren (unten)
- Doppelgarage, Werkstatt-/Lagerräume
- Strom- und Wasseranschlüsse in Nebengebäuden
- Pferdestall (72 m²) + Heuboden, Reithalle (130 m²) + Heuboden
- Öffentliche Wasserversorgung direkt von Quelle
- Telefon & Internetanschluss vorhanden
- Sehr gepflegter Zustand – bezugsfertig

Das Grundstück eignet sich auch ideal für Selbstversorgung (z. B. Gemüseanbau, Kleintierhaltung, private Weideflächen) oder die Ausübung eines naturnahen Lebensstils.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich auf rund 770 m Seehöhe in absoluter Alleinlage, umgeben von Wäldern und Wiesen, eingebettet in die sanft hügelige Naturlandschaft des Böhmerwalds. Die Zufahrt erfolgt über eine asphaltierte Straße bis zum Waldrand und anschließend über ca. 300 m gut ausgebaute Schotterstraße. Der öffentliche Winterdienst reicht bis etwa 50 m vor das Haus; gegen eine geringe Gebühr ist die Schneeräumung auch bis zur Liegenschaft möglich.

Die Ruhelage ohne Sichtkontakt zu Nachbarn bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre. Gleichzeitig sind Klaffer am Hochficht und Ulrichsberg mit Einkaufsmöglichkeiten, Bank, ärztlicher Versorgung und Gastronomie in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Das Freizeitangebot in der Umgebung ist außergewöhnlich vielseitig: Das Skigebiet Hochficht liegt nur ca. 2,5 km Luftlinie entfernt, der Golfpark Böhmerwald in ca. 4,5 km Entfernung. Passau ist in rund 40 Fahrminuten erreichbar, Linz in etwa einer Stunde und München in ca. 2,5 Stunden.

Zahlreiche Wander-, Rad- und Reitwege durchziehen die Region. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Möglichkeiten zum Schwimmen, Langlaufen und zur Erholung inmitten der Natur. Die Liegenschaft ist ideal für alle, die Ruhe, Naturverbundenheit und einen hohen Freizeitwert miteinander verbinden möchten.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieträger

Öl

Exposé - Galerie



Vogelperspektive hoch

Exposé - Galerie



Haus Ansicht Wiese nah



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Gäste WC OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 OG



Schlafzimmer 3 OG

Exposé - Galerie



Büro OG



Büro OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1 EG



Wohnzimmer 2 EG

Exposé - Galerie



Kachelofen, Kamin Wohnzimmer



Haus Ansicht schräg oben

Exposé - Galerie



Haus Ansicht schräg oben grün



Haus Ansicht schräg unten

Exposé - Galerie



Haus Panoramafenster



Haus Ansicht Wiese weit

Exposé - Galerie



Übergang Heuboden



Anbau Reitstall u. Heuboden

Exposé - Galerie



Eingang Reitstall



Garage vorne

Exposé - Galerie



Garage hinten



Haus Ansicht Zufahrt

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1 unten



Treppe

Exposé - Galerie



Durchgangszimmer



Kachelofen Wohnzimmer 2



Wintergarten EG

Exposé - Galerie



Wintergarten EG



Treppe



Küche 1 unten

Exposé - Galerie



Heuboden



Reithalle

Exposé - Galerie



Pferdestall



Lagerraum

Exposé - Galerie

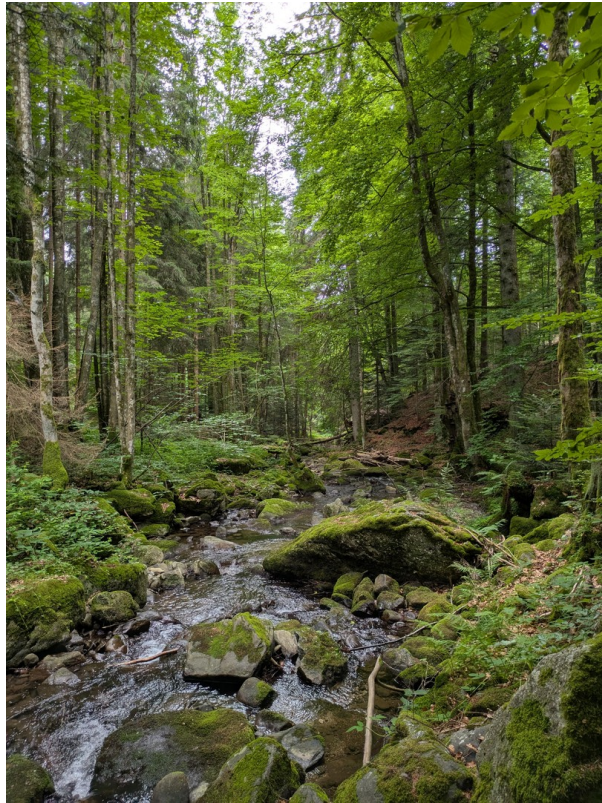


Heizungsraum



Klafferbach

Exposé - Galerie

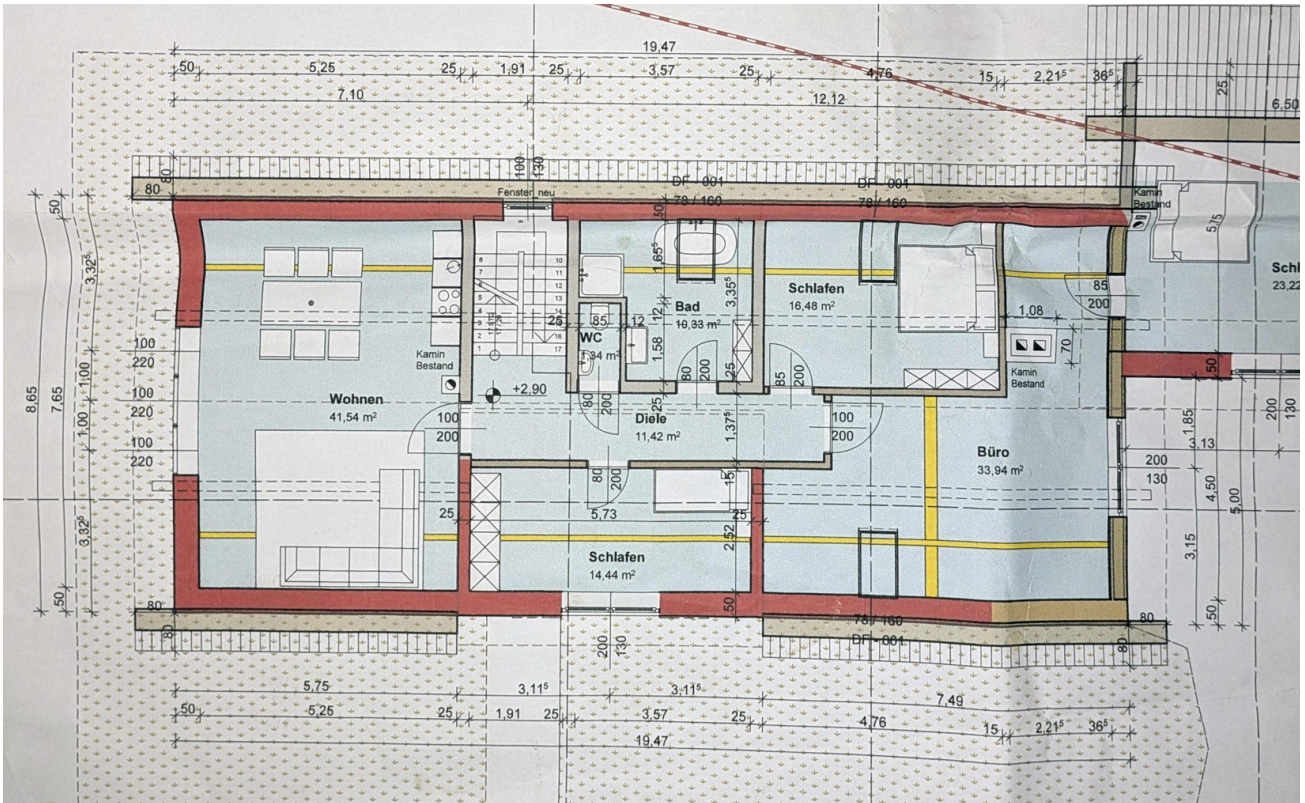


Wald

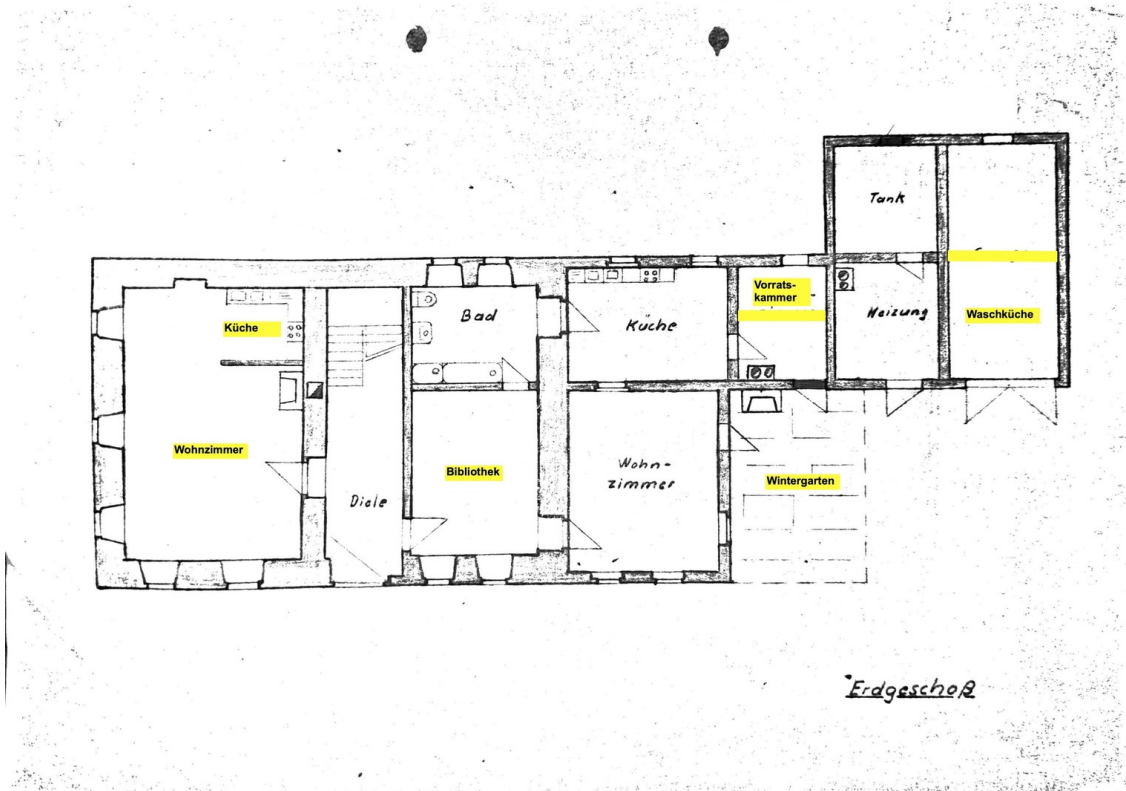


Forststraße

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Erdgeschoss