

**BIS ZU 22.500 € FÖRDERUNG PRO WOHNUNG -  
MODERN WOHNEN, CLEVER FINANZIEREN**

Erlenhain 52, 94065 Waldkirchen

**118.500€ - 650.000€**





## DATEN & ZAHLEN

|                 |  |
|-----------------|--|
| Objektanschrift | Erlenhain 52, 94065 Waldkirchen                    |
| Kaufpreis       | 118.500€- 650.000 €                                |
| Käuferprovision | Der Verkauf erfolgt für den Käufer provisionsfrei. |
| Boden           | Fliesen, Vinyl                                     |
| Wohnfläche      | 35,06 m <sup>2</sup> - 278,56 m <sup>2</sup>       |
| Anzahl Zimmer   | 1- 4,5 Zimmer                                      |

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Energieausweis                            | Bedarfsausweis               |
| Energieeffizienzklasse                    | B                            |
| Energiekennwert                           | 63,50 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| wesentlicher Energieträger                | Holzpellets                  |
| Heizungsart                               | Zentralheizung               |
| Baujahr Gebäude                           | 2023                         |
| Baujahr Anlagentechnik                    | 2023                         |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja                           |
| Ausstellungsdatum                         | 01.09.2025                   |
| gültig bis                                | 31.08.2035                   |



## PROJEKTbeschreibung

### **Sichern Sie sich bis zu 22.500 € Eigenkapital-Boost vom Staat!**

Sie suchen eine moderne Eigentumswohnung in Waldkirchen, in die Sie sofort einziehen können? Beim Projekt „Wohnen am Erlenhain“ profitieren Sie nicht nur von der hochwertigen Bauweise, sondern auch von massiven staatlichen Förderungen. Da das Gebäude den hohen Energiestandard „Effizienzhaus 70 EE“ erfüllt, belohnt der Staat Ihren Kauf mit echtem Geld.

So einfach funktioniert es:

Zinsgünstiger Kredit: Über die KfW-Bank (Programm 261) können Sie ein Darlehen von bis zu 150.000 € pro Wohnung zu besonders attraktiven Zinsen erhalten (Stand Mai 2026 ab 2,88 %).

Der Tilgungszuschuss (Ihr Bonus): Das ist das Beste – Sie müssen nicht alles zurückzahlen! Der Staat gewährt Ihnen einen Zuschuss von 15 %.

**bis zu 22.500 € gespart: Dieses Geld ist quasi ein Geschenk für Ihre Entscheidung für eine klimafreundliche Immobilie.**

Hier entstand kein Wohnraum von der Stange, sondern ein Zuhause, das sich dem Leben anpasst. Ob 1 bis 4,5 Zimmer, Penthouse oder Loft – die Wohnungsvielfalt, die durchdachten Grundrisse und die hellen Räume mit großen, teils bodentiefen Fenstern schaffen ein Wohngefühl, in dem man sich sofort angekommen fühlt.

Hochwertige Vinylböden in Eiche-Optik, großformatige Fliesen, moderne Sanitärausstattung sowie Balkon oder Terrasse mit Gartenanteil geben jeder Einheit genau die Mischung aus Komfort, Stil und Alltagstauglichkeit, die heute so gefragt ist.

Gerade das macht dieses Haus für so viele Menschen interessant:

Für Singles und Paare, die modern und unkompliziert wohnen möchten, für Familien, die das Kinderspielzimmer und die durchdachte Aufteilung schätzen, für ältere Menschen, die von barrierearmen bzw. teils barrierefreien Lösungen, mehreren Aufzügen und der integrierten Tagespflege profitieren, und auch für Kapitalanleger, die auf ein stimmiges, zukunftsfähiges Gesamtkonzept setzen. Die 2026 kernsanierte Immobilie überzeugt mit Massivbauweise, durchgehendem Vollwärmeschutz, 3-fach verglasten Fenstern, schallgedämmten Wohnungseingangstüren, CO<sub>2</sub>-neutraler Beheizung mit Holzpellets, Fußbodenheizung und Handtuchheizkörpern in allen Bädern sowie TV-, Netzwerk- und Highspeed-Internetanschlüssen bis 175 MBit/s. Hier wohnt man nicht einfach – hier lebt man mit einem richtig guten Gefühl.



## DIE LAGE

Das Projekt "Wohnen am Erlenhain" direkt in Waldkirchen vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen in den Alltag. Genau diese Mischung macht den Standort für Familien, Paare, Singles, Senioren und auch Kapitalanleger so attraktiv.

**Einkaufen & Alltag:** Waldkirchen ist eine gewachsene Einkaufsstadt im Bayerischen Wald. Geschäfte, Gastronomie und das tägliche Leben sind vor Ort sehr gut abgedeckt.

**Medizinische Versorgung:** Ein echter Pluspunkt ist Tagespflege direkt im Objekt sowie die hervorragende ärztliche Versorgung im Stadtgebiet

**Familienfreundlich:** Kindergärten, Betreuungsangebote sowie Schulen inkl. weiterführender Schulen sind in Waldkirchen vorhanden und machen den Standort auch für Familien sehr interessant.

**Verkehrsanbindung:** Die B12 ist gut erreichbar und bindet Waldkirchen in Richtung Passau und an die überregionale Verkehrsinfrastruktur an.

**Freizeit & Natur:** Die Nähe zum Bayerischen Wald, zu Wander- und Radwegen sowie zu Freizeitangeboten wie dem Karoli Badepark und dem nahegelegenen Golfplatz sorgt für hohen Wohn- und Erholungswert.

**Kurz gesagt:** Wer naturnah wohnen und trotzdem auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchte, findet hier einen Standort, der im Alltag einfach passt.

## Eckdaten

- vielfältiger Wohnungsmix (1 - 4,5 Zimmer) sowie Penthouse- und Loft-Konzepte
- durchdachte, alltagstaugliche Grundrisse für unterschiedliche Lebensphasen
- helle Wohnräume durch große bzw. teils bodentiefe Fenster
- moderne Ausstattung mit hochwertiger Gestaltung und hochwertigen Bodenbelägen
- teilweise barrierearm und barrierefrei gestaltet
- exklusiver Fitnessraum direkt im Haus.
- Kinderspielzimmer als zusätzlicher Mehrwert für Familien
- integrierte Tagespflege im Gebäude als attraktiver Baustein für generationsübergreifendes Wohnen

## Die Highlights

- Energieeffizienzklasse B
- Beheizung mit CO2-neutralen Holzpellets
- alle Bäder sind mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper ausgestattet
- Massivbauweise
- durchgehender Vollwärmeschutz
- kernsaniert im Jahr 2026
- hochwertige Vinylböden in Eiche-Optik
- großformatige Fliesen
- hochwertige Sanitärausstattung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- schallgedämmte Wohnungseingangstüren
- mehrere Aufzüge vorhanden
- jede Wohnung mit eigenem Kellerabteil
- jede Wohneinheit mit Balkon oder Terrasse mit Gartenanteil
- Zugang zum Haus mit Schlüssel oder Code-Eingabe
- TV- und Netzwerkanschlüsse
- Highspeed-Internet mit bis zu 175 MBit/s















Der Verkauf erfolgt für den Käufer provisionsfrei.

Sie haben das, wovon andere träumen? Wir kennen Interessenten, die vielleicht genau das suchen!

Mit REKAR IMMOBILIEN an Ihrer Seite profitieren Sie von einem **Rundum-Sorglos-Paket für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie**. Wir kombinieren lokale Marktkenntnisse, umfassenden Service und moderne Vermarktungsstrategien - alles mit einem Ziel: Ihre absolute Zufriedenheit.

**REKAR IMMOBILIEN GmbH**  
Patriching 25 | 94034 Passau  
0851 / 379 385-0

[mail@rekar-immobilien.de](mailto:mail@rekar-immobilien.de)  
[www.rekar-immobilien.de](http://www.rekar-immobilien.de)

**Pia Sammer**

Prokuristin  
Leitung Vermietung & Verkauf  
Immobilienmaklerin (IHK)

[p.sammer@rekar-immobilien.de](mailto:p.sammer@rekar-immobilien.de)  
0151 / 41 66 44 75  
0851 / 379 385-14



## Kaufen besser mit uns. Verkaufen besser mit uns.

### Ihre Immobilie – unsere Leidenschaft

Sie haben soeben die Details zu einem möglichen neuen Zuhause erkundet – vielleicht wird es Ihr nächster Lebensort. Wir von REKAR IMMOBILIEN stehen Ihnen dabei jederzeit zur Seite und begleiten Sie sicher durch den gesamten Kaufprozess.

### Warum REKAR IMMOBILIEN?

Wir sind nicht nur Immobilienexperten mit Herz und Verstand – wir setzen alles daran, dass Sie sich bei jedem Schritt gut aufgehoben fühlen. Unsere zufriedenen Kunden schätzen unseren einzigartigen Service, der Vertrauen, Expertise und persönlichen Einsatz verbindet. Jeder Verkauf ist für uns eine Herzensangelegenheit und Ihre Zufriedenheit ist dabei unser oberstes Ziel.

### Für Verkäufer und Käufer – Ein Rundum-Sorglos-Paket

Unser Service geht weit über das Übliche hinaus: Von der professionellen Immobilienbewertung bis zur kreativen und weitreichenden Vermarktung finden wir genau die richtige Strategie, um das Beste für Sie und Ihre Immobilie zu erreichen. Und mit unserem kostenlosen Umzugswagen bieten wir Ihnen den Extra-Service, der das Ganze ein Stück entspannter macht.

### Erfahrung, Marktkenntnis und persönliche Beratung

Als erfahrene Experten im Passauer Raum sowie den Landkreisen Passau und Freyung-Grafenau kennen wir nicht nur den Markt, sondern auch die besonderen Wünsche unserer Kunden. Wir wissen, dass jede Immobilie einzigartig ist – und das spiegelt sich in unserer Arbeit wider. Es ist unser Anspruch, Ihnen den besten Service zu bieten und die optimale Lösung zu finden. Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Immobilienziele erreichen!

Ob als Käufer oder Verkäufer – bei REKAR IMMOBILIEN sind Sie in besten Händen. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen bei Ihrem Immobilienprojekt zur Seite zu stehen.

### Ihr Team von REKAR IMMOBILIEN – Besser für Sie. Besser mit uns.

