



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Bodenmais im Landkreis Regen Bezauberndes Landhaus mit großem Grundstück in atemberaubender Aussichtslage, mit Wellnessbereich, Wintergarten uvm.



Eckdaten

Kaufpreis	839.000 €
Wohnfläche	368 m ²
Grundstücksfläche	3.861 m ²
Zimmer	13

Objektbeschreibung

In einer der schönsten aussichtsverwöhnten Wohnrandlagen von Bodenmais, nur ca. 1,6 km vom Ortskern entfernt, befindet sich dieses an einem leichten Sonnenhang wunderschön gelegene, bezaubernde Landhaus, welches im Jahre 1978 äußerst hochwertig und mit viel Liebe zum Detail auf einem ca. 3861m² großen sonnenverwöhntem Grundstück erbaut wurde.

Die Wohnfläche beträgt ca. 368 m², außerdem steht ein ca. 84 m² attraktiver Wellnessbereich zur Verfügung. Die Immobilie weist einen sehr gepflegten Allgemeinzustand auf.

Wir betreten das in massiver Ziegelbauweise erstellte und mit vielen von Schreinerhand gefertigten Meisterarbeiten ausgestattete Wohnhaus von der Nordwestseite her und gelangen über einen Windfang in die ca. 36 m² große, im Kern des Hauses angeordnete Wohndiele mit Galerie und Kachelofen.



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Von hier aus beginnen wir unseren Rundgang gegen den Uhrzeigersinn und finden die Garderobe, ein Gäste-WC, weiter die ca. 13 m² große Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum und Speise vor. Von der Küche aus besteht ein direkter Zugang in das zum Wohnzimmer hin teilweise offen gehaltene Esszimmer mit Kachelofen und Sitzbank.

Das elegante und anheimelnde, ca. 58 m² große Wohnzimmer mit seiner Hausbar, dem integrierten offenen Kamin, dem durchgehend gen Südosten bis Westen ausgerichteten Wintergarten (mit Teriyaki-Grill-Station und weiteren offenen Kamin) verspricht herrliche Wohlfühlstunden.

Ein direkter Zugang in den uneinsehbaren, aussichtsverwöhnten Garten ist vom Wohnbereich bzw. vom Wintergarten aus mehrmals großzügig möglich.

Zurück in der Diele betreten wir sodann über einen vorgesehenen Saunabereich mit Dusche und WC-Raum weiter das ca. 65 m² große Hallenbad mit separater Dusche und direktem Zugang in den Garten. Der voll funktionsfähige, sehr gut erhaltene und äußerst gepflegte Swimmingpool ist mit einer Gegenstromanlage ausgestattet.

Zurück in der Diele betreten wir sodann die Doppelgarage, die über eine kleine Schleuse (Abstellraum) zu erreichen ist.

Über eine offene Holzterasse gelangen wir in das Obergeschoß. Wir beginnen auch hier von der Galerie aus rechter Hand und betreten ein Gästezimmer mit separater Nasszelle mit Dusche, Waschbecken und WC. Vom Gästezimmer aus haben Sie einen direkten Zugang auf den nach Nordwesten hin ausgerichteten Balkon.

Über ein geräumiges Durchgangszimmer (mit Anschlüssen für eine Küchenzeile und Zugang zum Balkon) betreten wir sodann weiter das nach Südosten hin ausgerichtete, ca. 27 m² geräumige Jugendzimmer mit großen Fensterfronten (Schiebetürelement) hin zum äußerst geräumigen überdachten sonnenverwöhnten Aussichtsbalkon.

Von hier aus haben Sie einen herrlichen Aus- und Weitblick über Bodenmais und weiter in eine traumhafte Waldsilhouette. Das Jugendzimmer verfügt außerdem über einen kleinen Flur mit angrenzender Nasszelle mit Dusche, Waschbecken und WC.

Zurück im Galerieraum betreten wir sodann den gen Osten und Südosten ausgerichteten in sich abgeschlossenen Elterntrakt, der über einen breiten Flur, ein ca. 18 m² großes Badezimmer sowie über ein ca. 28 m² geräumiges Elternschlafzimmer mit Zugang zum überdachten Aussichtsbalkon verfügt. Die letzten beiden Räumlichkeiten verbindet ein ca. 11 m² großes Durchgangszimmer, das als Ankleidezimmer dient.

Neben einem weiteren angeordneten, ca. 22 m² großen Abstellraum (ohne Fenster) weist das Obergeschoß zuguterletzt ein zweites, ca. 18 m² gemütliches, nach Nordosten hin ausgerichtetes helles Jugendzimmer mit kleiner Nasszelle mit Dusche, Waschbecken und WC auf.

Die Immobilie ist teilunterkellert, im Keller untergebracht ist der Heiz-, Elektro- u. Badtechnikraum, weiter ein Tankraum sowie ein großer und ein kleinerer Abstellraum.

Beheizt wird die Immobilie neben dem Kachelofen im Erdgeschoß mittels einer im Jahre 2012 installierten Fernwärmeheizung (Biomasseheizwerk der Waldenergie Bodenmais GmbH, ein Unternehmen der Bayerischen Staatsforsten). Im Haus dient Fußbodenheizung (EG: Wohnzimmer, Diele, Küche, Hauswirtschaftsraum, Esszimmer, Hallenbad; OG: Elternbadezimmer), ansonsten dienen Heizkörper.

Die Immobilie verfügt über eine Doppelgarage, weitere Stellplätze sind im Hofbereich verfügbar.

Der eingezäunte, uneinsehbare, aussichtsverwöhnte Garten ist überwiegend nach Südosten bis Südwesten ausgerichtet.

Die Bodenbeläge bestehen aus hochwertigen, gut erhaltenem Parkett, weiter aus mitunter italienischen Fliesen und vereinzelt Teppich.

Zum Objekt gehört weiterhin eine kleine Hütte oberhalb des Anwesens. Der von dort aus traumhafte Ausblick hoch über den Dächern von Bodenmais wird Sie mit Sicherheit begeistern. Ein Ort zum Innehalten...



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Weitere Informationen zur Immobilie:

- Holzelemente und -fenster überwiegend 2-fach-verglast
- elektrischer Torantrieb bei der Einfahrt
- Grundstück komplett eingezäunt
- Rollläden, ansonsten Fensterläden
- elektrische Sonnenmarkise und diverses Inventar ist im Kaufpreis mit enthalten

Lage

Bodenmais im Landkreis Regen – die Perle des Bayerischen Waldes, liegt inmitten von herrlichen Hochwäldern am Südhang des Großen Arbers. Der Luftkurort liegt im niederbayerischen Landkreis Regen und hat ca. 3600 Einwohner. Im Naherholungsgebiet gelegen sind die Freizeitmöglichkeiten in intakter Natur direkt vor der Haustüre vielfältig und abwechslungsreich. Die Annehmlichkeiten der täglichen Nahversorgung wie Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Ärzte und Apotheke befindet sich unweit entfernt. Bodenmais hat eine Zuganbindung durch die Waldbahn. Die Waldbahn ist auf vier Linien der Zug im Bayerischen Wald. RB 35 von Plattling über Deggendorf, Gotteszell, Regen und Zwiesel nach Bayerisch Eisenstein, RB 36 von Zwiesel über Frauenau und Spiegelau nach Grafenau, RB 37 von Zwiesel nach Bodenmais und RB 38 von Gotteszell über Teisnach nach Viechtach.

Von Bodenmais aus erreichen Sie:

- Straubing, ca. 75 km, über A3 und B11, in ca. 1 Std.
- Regensburg, ca. 109 km, über A3 und B11 (o. B85), in ca. 1 Std. 20 Min.
- München, ca. 179 km, über A92 und B11, in ca. 2 Std.
- Nürnberg, ca. 185 km, über A6 und B85, ca. 2 Std. 24 Min.
- Passau, ca. 78 km, über A3, ca. 1 Std. 17 Min.

Sonstiges

Wir handeln im Alleinauftrag.



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	839.000 €

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	368 m ²
Grundstücksfläche	3.861 m ²
Zimmer	13
Baujahr	1978

Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	08.12.2032
Energieverbrauchskennwert	183,2kWh/m ² a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	08.08.2020
Energieeffizienzklasse	F

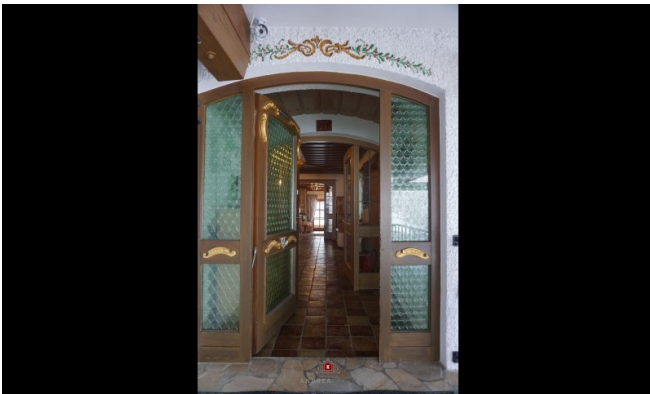
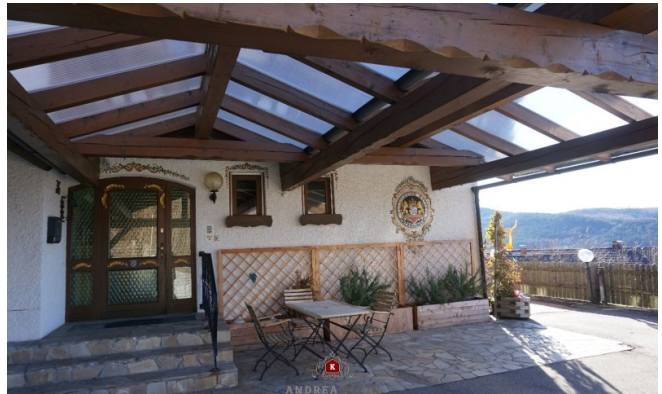
Ausstattung

Swimmingpool	Ja
Wintergarten	Ja



ANDREA KLEIN

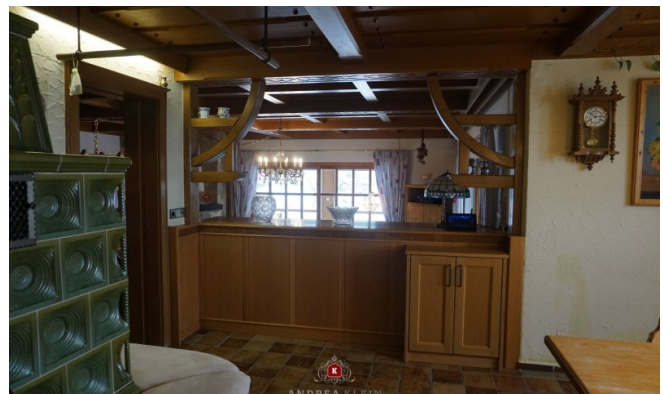
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

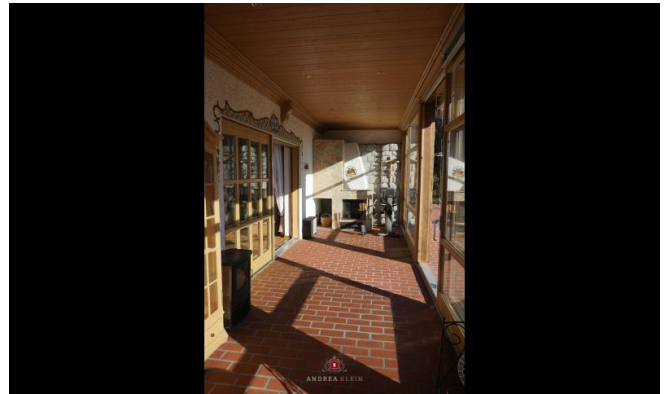
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

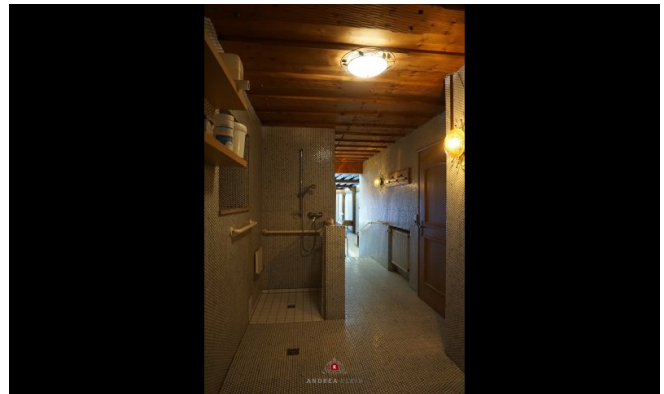
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

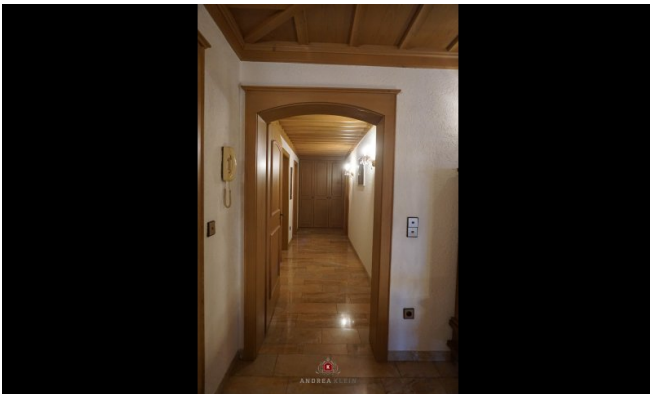
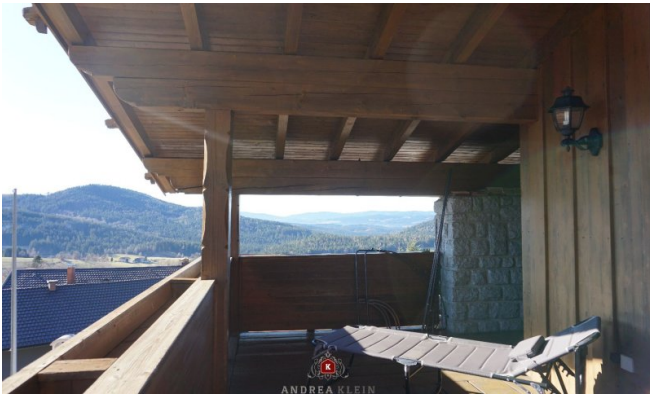
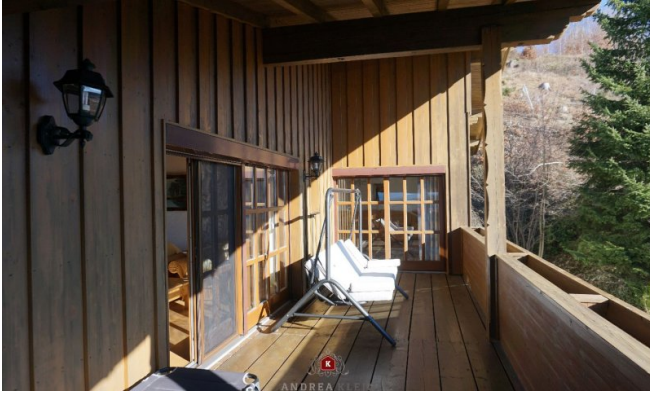
Ausgewählte Immobilien in München





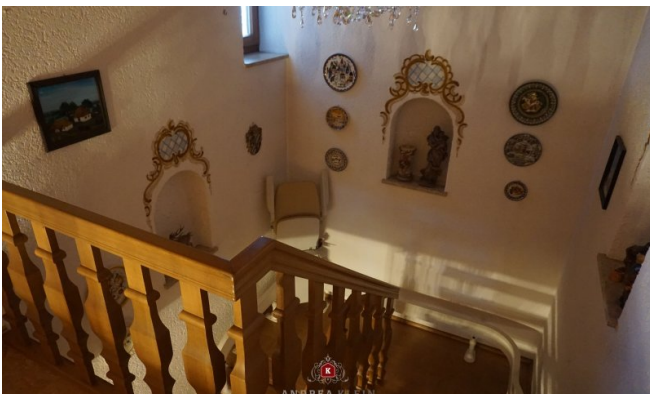
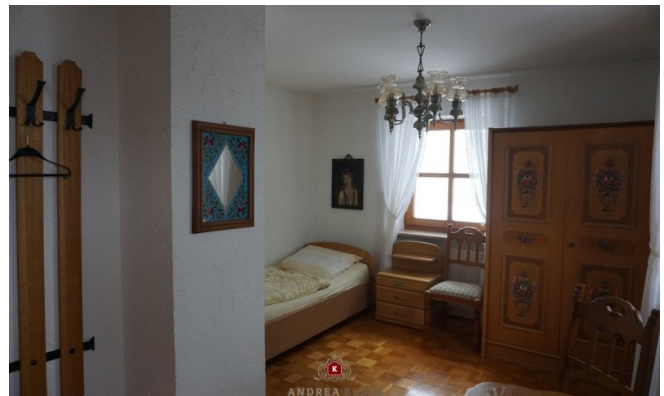
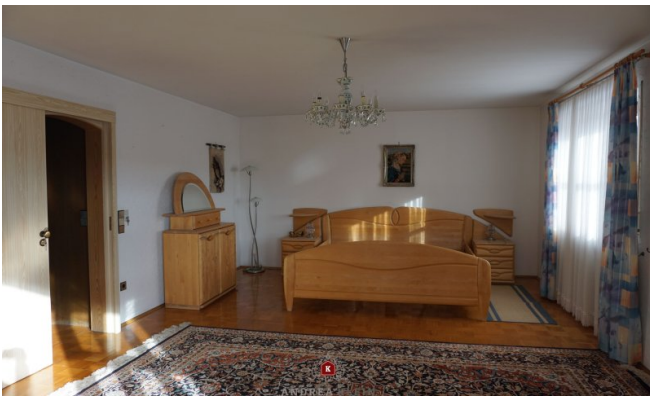
ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München





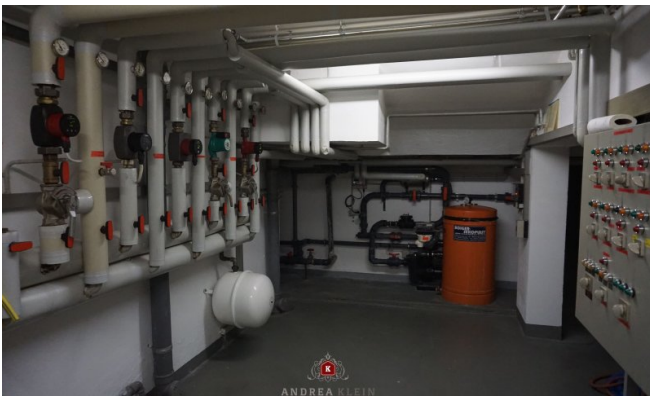
ANDREA KLEIN
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

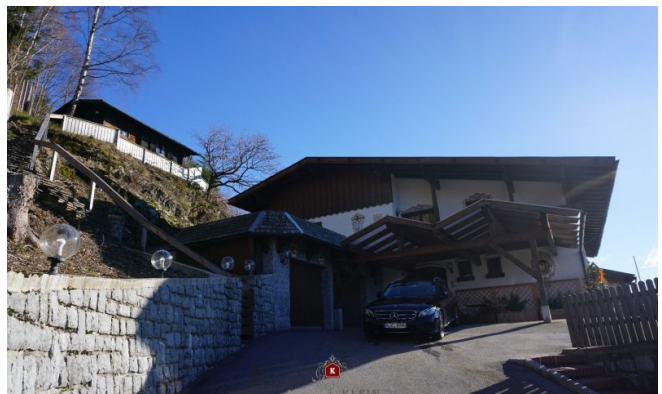
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München



Ansprechpartner

Andrea Klein
Andrea Klein Immobilien
Ludwigpalais — Ludwigstraße 8
80539 München

Mobil +49 1516 4738888
Zentrale +49 89 206021182
Fax +49 89 206021610
E-Mail info@andrea-klein-immobilien.de