



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Nähe Arnbruck, Landkreis Regen Romantisches Anwesen mit ca. 2 ha Bergwiesen und Waldgrundstücken*



Eckdaten

Objektnummer	1068
Wohnfläche	238 m ²
Nutzfläche	276 m ²
Grundstücksfläche	21.430 m ²
Zimmer	8
Baujahr	1955
Käufercourtage	3.57% v. Netto-VK Preis
Verkaufsstatus	Verkauft

Objektbeschreibung

Dieses romantische Anwesen befindet sich im schönen Bayerischen Wald in einem Ortsteil des Luftkurortes Arnbruck in herrlicher Aussichtslage, eingebettet in die sanfte Hötzelrieder Berglandschaft mit seinen „acht Tausender“.

Das Wohnhaus mit angebauter Scheune wurde im Jahre 1955 in Randlage erstellt, 1998 erfuhr das Anwesen eine umfassende Renovierung, die Scheune wurde komplett neu aufgebaut.

Die Grundstücksgröße von insgesamt 21.430 m² teilt sich wie folgt:

1901 m² Gebäude- und Freifläche

1973 m² Wiesen

6750 m² Wiesen



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

2186 m² Waldfläche

8620 m² Wiesen / Waldfläche

Sie betreten die Immobilie von der Südseite her und gelangen über einen charmanten, mit Steinzeugfliesen belegten Flur in die gemütliche Stube mit angrenzender Küche. Von hier aus haben Sie einen Zugang auf die sonnen- und aussichtsverwöhnte Terrasse.

Neben einem Lagerraum/Speise ist im Erdgeschoß weiterhin ein WC- und Waschraum untergebracht.

Das Obergeschoß bietet neben einer kleinen gemütlichen, nach Süden ausgerichteten, lichtverwöhnten Lesecke ein ca. 22 m² großes Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Gästezimmer sowie ein Badezimmer. Vom Wohnzimmer aus haben Sie einen Zugang zum überdachten Wohlfühlbalkon mit traumhaftem Blick über das Zellertal.

Das Dachgeschoß weist ein Schlafzimmer, eine derzeit als Lager- und Fitnessraum genutzte Räumlichkeit, ein Badezimmer sowie ein ca. 23 m² geräumiges Büro mit großer Fensterfront und Zugang zum ebenso nach Osten ausgerichteten Balkon auf.

Eine kleine Singleküche grenzt an den Büroraum an.

Das teilunterkellerte Wohnhaus verfügt über einen Natursteinkeller mit Betonboden.

Die Bodenbeläge im Anwesen bestehen überwiegend aus Steinzeugfliesen, Landhausdielenparkett, Kork- und Buchenparkett sowie echtem Linoleum.

Beheizt wird das Wohnhaus über eine Niedrigenergie-Zentralheizung, die wahlweise mit Gas oder Holz betrieben werden kann und von Solarmodulen (12 m²) unterstützt wird. Der Gastank (ca. 2000 Liter) ist im Garten versenkt. Im Zuge Neuerrichtung der Scheune wurden der Heizungsraum sowie ein kleiner gefliester Vorraum, welcher bis vor kurzem noch als Kräuterladen diente, mit separatem Zugang von der Straßenseite her geschaffen.

Das Dachgeschoß der Scheune wird derzeit als Lagerraum genutzt; wegen der Großzügigkeit (ca. 68 m²) würde sich dieser Teil der Scheune gut zum Ausbau, z.B. als weiterer Wohnraum, Atelier oder dergleichen anbieten.

Eine Doppelgarage wurde auf der Westseite der Scheune integriert.

Auf dem Grundstück beim Wohnhaus befinden sich ein Holzschuppen, ein Gartenhaus mit kleinem Teich sowie ein Gewächshaus.

Die Versorgung des Anwesens mit reinem Quellwasser aus der am Nachbargrundstück entspringenden Quelle ist reichhaltig; das Bezugsrecht ist im Grundbuch eingetragen. Es besteht ein Anschluss an das öffentliche Abwasser- und Kanalnetz.

In ein paar Gehschritten erreichen Sie über den Backofen hinweg das Waldgrundstück, an deren Grenze ein Bächlein hin ins Tal führt.

Bei den sanften Bergwiesen angekommen werden Sie von der wunderschönen Lage und Aussicht begeistert sein!

Die Wiesen würden sich optimal zur Pferdehaltung eignen, der Bau eines Offenstalles ist möglich.

Die Wasserversorgung von Pferden könnte über den eigenen Bach bzw. den hälftigen Anteil erfolgen.

... eine Rarität am Immobilienmarkt!

Lage

Arnbruck liegt in der Region Donau-Wald im Zellertal am Fuße des Riedelsteins inmitten des Bayerischen Waldes. Das Anwesen befindet sich in den Hötzelsrieder Bergen, in einem Ortsteil von Arnbruck.

Ausstattung

-die Einbauküche und der Schwedenofen in der Stube, je im EG, sind im Kaufpreis mit enthalten

-2-fach verglaste Holzfenster

-Wasserleitungen aus Kunststoff

-36 cm Mauerwerk unten, 25 cm Mauerwerk oben hier plus 15 cm Dämmung

-Schönheitsreparaturen evtl. erforderlich, z.B. Auswechseln der Dachfenster und ggfls. Erneuerung der Bäder

Sonstiges



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Es besteht die Option, das Anwesen auch ohne landwirtschaftliche Flächen zu erwerben. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in Arnbruck, weiterführende Schulen in Kötzing und Viechtach. In Arnbruck befindet sich ein Flugplatz (zugelassen für Flugzeuge bis 5700 kg). Arnbruck verfügt über eine gute Infrastruktur.

Verkehrsanbindung: Autobahnzufahrt: Deggendorf (A3/A92) ca. 40 km entfernt Flughafen: München-Erding ca. 150 km entfernt

Bei Interesse starten Sie bitte eine schriftliche Anfrage. Bitte nennen Sie uns hier neben Ihrer E-Mail-Adresse Ihren vollständigen Namen, Ihre Wohnadresse sowie Ihre Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind.

Wir handeln im Alleinauftrag.



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Preise & Kosten

Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3.57% v. Netto-VK Preis

Größe & Zustand

Wohnfläche	238 m ²
Nutzfläche	276 m ²
Grundstücksfläche	21.430 m ²
Zimmer	8
Zustand	Teil-/Vollrenoviert
Baujahr	1955
Verkaufsstatus	Verkauft



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München



Südseite



... und Zutritt auf die Terrasse/Bauerngarten



... mit Zutritt auf den Wohlfühlbalkon



Zugang zur Werkstatt



Zugang Laden/Heizungsraum/Scheune



Nordostseite



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München



...

die sanften Bergwiesen



...

das Bächlein

Ansprechpartner

Andrea Klein
Andrea Klein Immobilien - Zweigstelle Ostbayern
Sudetenring 33
94234 Viechtach

Mobil +49 171 5424496
Zentrale +49 9942 9480339
Fax +49 9942 9480333
E-Mail info@immobilien-andrea-klein.de