ANDREA KLEIN
Ausgewählte Immobilien in München

Arnbruck im Zellertal Optimal ausgerichtetes Mehrparteien-Wohnhaus mit großem Garten



Eckdaten	
Wohnfläche	246 m²
Grundstücksfläche	1.444 m²
Zimmer	6

Objektbeschreibung

Dieses nach dem Verlauf der Sonne ausgerichtete Wohnhaus wurde im Jahre 1980 auf einem ca. 1.444 m² großem, leichten Hanggrundstück in attraktiver Wohnlage im Erholungsort Arnbruck, Landkreis Regen, errichtet. Das Grundstück wäre weiter bebaubar.

Das Wohnhaus verfügt über eine ca. 140 m² große Hauptwohnung im Obergeschoß, über eine ca. 64 m² große Wohnung im Dachgeschoß und weiterhin über eine ca. 42 m² große, abgeschlossene, nach Süden und Westen ausgerichtete Einliegerwohnung im Untergeschoß (mit separatem Zugang und eigener Terrasse).

Über eine mit Granit belegte, überdachte Außentreppe erreichen wir die Hauptwohnung von der Nordwestseite her und gelangen über einen Windfang mit Garderobe und angrenzendem Gäste-WC in die Wohndiele.
Wir beginnen unseren Rundgang in der Hauptwohnung gegen den Uhrzeigersinn und betreten die Abstellkammer, den Wirtschaftsraum, weiter sodann über die ca. 13 m² große Küche den offenen, ca. 51 m² lichtdurchfluteten Ess- und Wohnzimmerbereich; ein Zugang auf den auf zwei Seiten angeordneten, komplett überdachten Wohnbalkon ist von beiden Bereichen aus über jeweils große Glas-Schiebetüren möglich. Zurück im Wohnzimmer gelangen wir sodann über die eingangs bezeichnete Diele in das ca. 23 m² große Elternschlafzimmer mit angrenzender,

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

begehbarer Ankleide und weiter in das ca. 8 m² große Hauptbadezimmer.

Über das offen gehaltene Treppenhaus hinweg betreten wir die Dachgeschoßeinheit. Dem dort geräumigen Gang schließen sich zwei Schlafräume (je ca. 18 m²), eine Wohndiele sowie
ein ca. 8 m² großer WC-/Nassraum an.

Das Unterschoß verfügt neben der abgeschlossenen Einliegerwohnung über einen Vorratskeller, einen Lagerraum, einen Tank- und einen Heizraum sowie weiter über einen Hobbyraum; von zuletzt genannter Räumlichkeit besteht ein direkter Zugang auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse bzw. in den Garten.

Die Einliegerwohnung betreten wir über eine kleine Terrasse von der Südwestseite her und gelangen über einen abgeschlossenen Windfang in den Hauptflur. Der Wohn- und Schlafraum (ca. 19 m²), ist nach Südosten ausgerichtet, die Küche mit Essbereich (ca. 11 m²) nach Südwesten.
Das Badezimmer mit seinen ca. 7,5 m² befindet sich gen Norden.

Die Bodenbeläge im Haus bestehen aus Parkett, Fliesen, Teppich und Laminat.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Öl-Zentralheizung, in der Hauptwohnung ist zusätzlich ein Kachelofen integriert, welcher von der Küche aus geschürt wird.
Eine auf dem Dach des Hauses im Jahre 1996 installierte Solaranlage (6 m²) unterstützt die Warmwasseraufbereitung.

Zum Objekt gehört eine Doppelgarage mit einem oberhalb der Garage ausgebauten Werkstattraum (Aufstockung der Garage im Jahr 1999). Der Hofbereich ist mit Pflastersteinen belegt und bietet zwei Außenstellplätze.
Das Wohnhaus bedarf heute einer Renovierung, so sind z.B. die Bäder im Haus, einzelne Bodenbeläge zu erneuern.

Der aussichtsverwöhnte, überwiegend nach Osten, Süden und Westen angelegte Garten verfügt über einen großen Oberstrauch- und Obstbaumbestand .

Eine weitere Bebauung des Grundstücks ist möglich.

Lage

Der staatlich anerkannte Erholungsort Arnbruck mit seinen ca. 1985 Einwohnern (Stand 31.12.2020) liegt in der Region Donau-Wald im Zellertal am Fuße des Riedelsteins inmitten des Bayerischen Waldes. In Arnbruck befindet sich „Das Glasdorf“, es zählt zu den größten Manufakturhäusern im Bayerischen Wald. Arnbruck bietet weiterhin einen Flugplatz, welcher als kleiner deutscher Sonderlandeplatz im Bayerischen Wald für Flugzeuge bis 2500 kg zugelassen ist, er liegt ca. 1 km südwestlich der Gemeinde. Anbindung: - Viechtach, über Blossersberger Straße, ca. 13 km, ca. 15 Autominuten - Lam, über Eckstraße, ca. 15 km, ca. 16 Autominuten - Bodenmais, über Kötztinger Straße, ca. 12 km, ca. 12 Autominuten - Regen, über Bodenmaiser Straße, ca. 23 km, ca. 20 Autominuten - Zwiesel, über Außenried, ca. 27 km, ca. 27 Autominuten - Stadt Straubing, über Chamer Straße, ca. 54 km, ca. 56 Autominuten - Stadt Regensburg, über A3, ca. 98 km, ca. 1 Std. 25 Autominuten - Stadt München, über A92, ca. 183 km, ca. 1 Std. 57 Autominuten

Ausstattung

- massive Eichenholztüren
- massive Holzfenster, 2-fach-verglast
- große Fenster-Elemente mit elektrischen Rollläden (Fernsteuerung möglich)

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

- Glasfaserinternet laut 1&1 möglich (1000 Mbit/s Download und 200 Mbit/s Upload)

Sonstiges

Wir handeln im Alleinaufrag.

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,975%, Courtage inkl. MwSt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	246 m²
Grundstücksfläche	1.444 m²
Zimmer	6
Baujahr	1980
Verkaufsstatus	verkauft

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	15.09.2031
Endenergiebedarf	186,9
Baujahr lt. Energieausweis	1980
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	16.09.2021
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	Heizöl EL

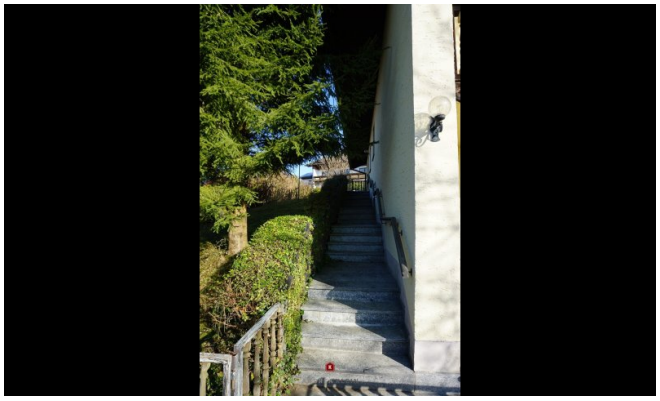
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.





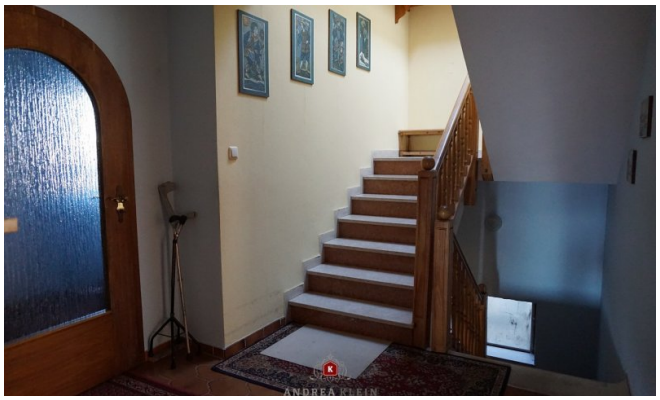








Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.





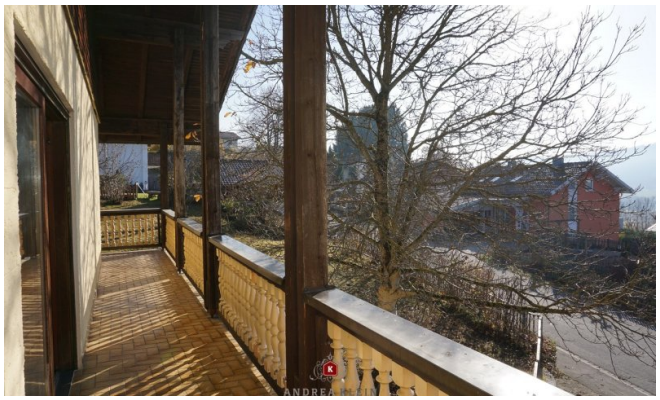








Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

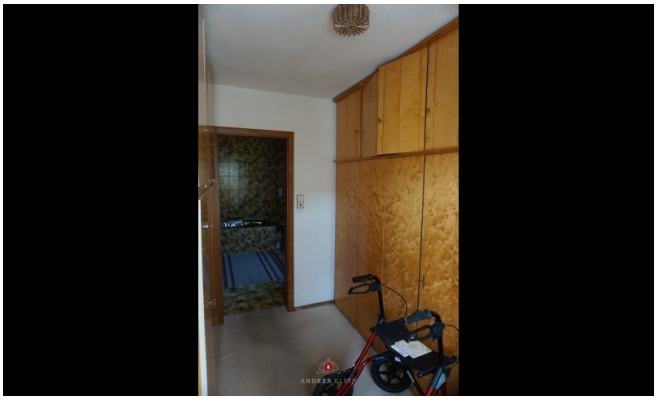




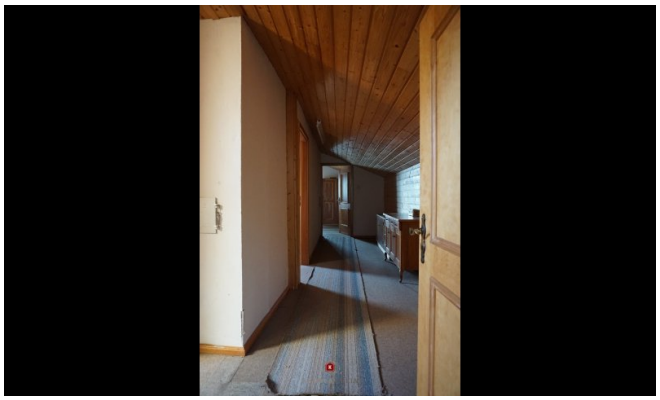




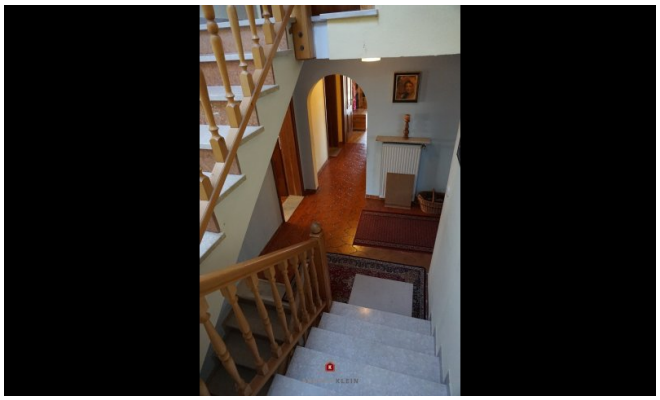




Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.













Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.





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

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.