ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Bauernhaus in Aiglsbach

Bauernhaus zu verkaufen - Dreiseithof in der Hallertau

Objekt-Nr. OM-258799

Bauernhaus

Verkauf: **1.295.000 €**

Ansprechpartner:
Dreiseithof

84089 Aiglsbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1948	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.040,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	293,00 m²	Garagen	4
Nutzfläche	536,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2 Wohngebäude mit Scheune auf 3.040 qm

Das Wohnhaus wurde von 2017 bis 2021 mit hochwertigen Materialien (Echtholzparkett, Travertin, Panoramaofen, u.v.m.) ausgestattet.

Das Bauernhaus (Baujahr 1871) wurde von 2017 bis 2022 liebevoll renoviert und wird derzeit als Geschäfts- und Gästehaus genutzt (kein Denkmalschutz).

Die großzügige Scheune mit zwei Werkstätten, einer Halle sowie mehreren Räumlichkeiten bietet viele Möglichkeiten für Tierhaltung und/oder Lagerung sowie Produktion.

Die beiden Grundstücke (je ca. 1.500 qm - Wohnbauland) verfügen über zahlreiche Obstbäume, Beerensträucher, einen Bauerngarten mit vier Hochbeeten, einen Gemüsegarten, einen Haupt- sowie Nebenteich.

Weitere Details erwünscht?

Nach Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten an uns übersenden wir Ihnen gerne das Exposé zum Objekt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass eine Besichtigung erst nach Kapitalnachweis durch eine in Deutschland ansässige Bank vereinbart werden kann - es reicht, wenn Sie uns den Schrieb mitbringen.

Energieausweise liegen bei Besichtigung vor.

Ausstattung

Wohnhaus: Überblick

Wohn- & Nutzfläche gesamt: 210 m²

Wohnfläche: 154 m²

Eiche-Echtholzparkett und Travertin-Naturstein-

fliesen (sehr pflegeleicht und strapazierfähig)

Holz-Alu-Fenster

Deckenhöhe Erdgeschoss: ca. 280 cm

Sichtbalken

Bauernhaus: Überblick

Wohn- & Nutzfläche gesamt: 187 m²

Wohnfläche: 139 m² (OG Deckenhöhe < 2 m, Wohnflächenberechnung mit 50%)

Echtholzdielen aus Eiche im EG, Echtholzdielen Kiefer im OG

Travertin Natursteinfliesen im Eingangsbereich und Bad EG

Naturstein im Gewölbe mit Klinker und Kachelofen

Deckenhöhe Erdgeschoss: ca. 240cm

Sichtbalken

Scheune: Überblick

Nutzfläche gesamt: 432 m²

2 Stellplätze: 58 m²

1 Halle: 38 m²

1 Werkstatt (Hebebühne vorbereitet): 24 m²

1 Werkstatt beheizt: 11 m²

2 Lagerräume + Durchgang: 47 m²

1 Lagerraum + Hühnerstall: 58 m²

Wintergarten: 10 m²

1 Außenstellplatz überdacht

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wohnhaus: Energie, Wärme und Elektrizität

Wandstärke: ca. 50 Zentimeter (im Sommer kühl – im Winter warm)

Wohnzimmer Brunner Panorama Ofen: 121 cm Glas, 13 KW

Warmwasser-Solar mit ca. 2.000L Speicher

Ölheizung (Verbrauch 2020-2023 ca. 1.200 Liter p.a. und ca. 6 Ster Holz p.a.)

Fußbodenheizung im gesamten EG und Bad OG

Heizkörper im OG und in beiden Bädern für Handtücher

Photovoltaik 4 kWh-Peak mit 12 kWh Speicher

Elektrik: drei Stromkreise mit Zähler, mehrere Starkstromanschlüsse auf dem Hof

Internet: 100MBit/s

Hinweis für Pferdehaltung: Es können keine direkt angrenzenden Flächen gepachtet werden.

Lage

Der Dreiseithof befindet sich in einem Ortsteil der Gemeinde Aiglsbach in der Hallertau. Die Straße wird nicht vom Durchgangsverkehr genutzt und dennoch erreichen Sie in wenigen Fahrminuten die Autobahn. Die beiden Städte Mainburg und Geisenfeld (je 7 km entfernt) bieten Ihnen alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker, Metzgereien, Restaurants, Fitnessstudios, Freibäder und Hallenbäder. Beide Städte verfügen über eine sehr gute Infrastruktur mit verschiedenen Schulen, Ärzten vieler Fachrichtungen und einem Kreiskrankenhaus. Der Kindergarten und die Grundschule in Aiglsbach sind nur 5 Autominuten entfernt.

Der Hof liegt in naturnaher Ortsrandlage mit traumhaftem unverbaubarem Blick ins Pindbachtal mit vielen Rad- und Wanderwegen durch Hopfenfelder und Wälder.

Das angrenzende Grundstück mit seinen zwei Teichen lädt zum Verweilen und Erholen ein - wunderschönes Biotop mit Streuobstwiese, zahlreichen blühenden Stauden und einer großen Wildblumenwiese.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,33 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Bauernhaus

Exposé - Galerie

Eingangsbereich

Bad EG Dusche

Exposé - Galerie

Bad EG Waschtisch

Gewölbe mit Kachelofen

Exposé - Galerie

Gewölbe

Gewölbe

Küche EG

Küche EG

Gästezimmer 1

Gästezimmer 1

Gästezimmer 1 Kind

Gästezimmer 2

Exposé - Galerie

Wohnhaus

Eingangsbereich

Bad EG mit Dusche

Exposé - Galerie

Küche

Küche Essbereich

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Wohnzimmer Panoramaofen

Wohnzimmer mit Sichtbalken

Exposé - Galerie

Wohnzimmer Eichentreppe

Galerie

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Ankleide

Nähzimmer

Exposé - Galerie

Bad OG mit Badewanne

Bad OG Waschtisch

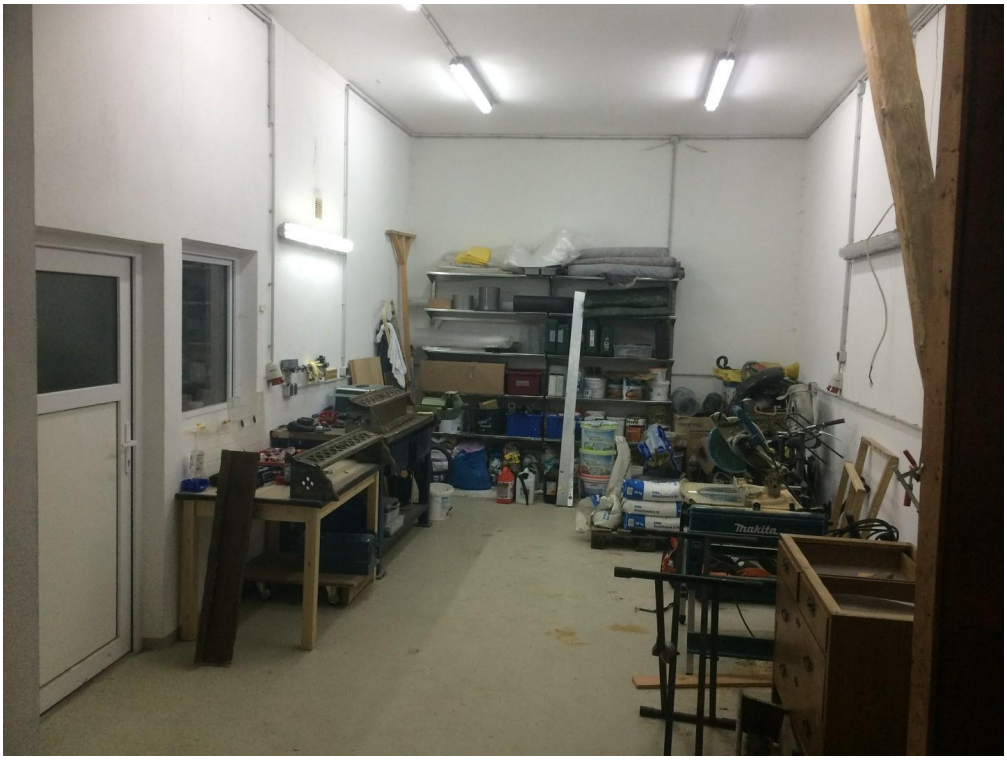
Terrasse nach Westen

Exposé - Galerie

Scheune

Scheune Rückseite Stellplatz

Scheune Stellplätze



Scheune Werkstatt 1

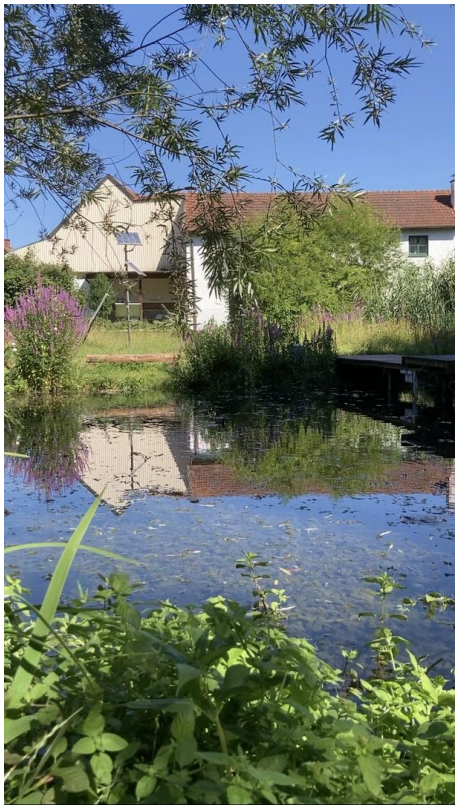
Scheune Werkstatt 2 beheizt

Scheune Werkstatt 2 Fenster

Exposé - Galerie

Halle

Exposé - Galerie



Teich

Gemüsegarten

Bauerngarten Hochbeete

Exposé - Galerie

Bauerngarten

Teich mit Steg

Staudenbeet