

Exposé

Bauernhaus in Schöna

**Exklusives Bauernhaus-Stilvoll wohnen in
urgemütlichem, historischem Ambiente -Rarität-**



Objekt-Nr. OM-260100

Bauernhaus

Verkauf: **999.000 €**

Ansprechpartner:
Barbara Glatz
Telefon: 0178 2740030

84337 Schöna
Bayern
Deutschland

Baujahr	1821	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	3.000,00 m²	Übernahmedatum	01.08.2024
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	13,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	400,00 m²	Garagen	5
Nutzfläche	480,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Typ:Stattliches, originales Rottaler Bauernhaus.

Bauweise/ Zustand:Das Obergeschoß in Holzblockbauweise und das Erdgeschoß in Ziegelbauweise.Das Gebäude wurde grundlegend und aufwändigst saniert und modernisiert sowie mit modernster Technik ausgestattet. Der Zustand ist hervorragend und äußerst gepflegt. Es handelt sich um ein Einzel- Baudenkmal.

Es wurde bei der Sanierung auf baubiologische Bausubstanz Wert gelegt.

Das Außenmauerwerk im EG besteht aus Ziegelstein, innen und außen mit althergebrachtem Kalkmagerputz verputzt. Alle Decken und Deckenbalken wurden ausschließlich mit biologischem Holzschutz (Zitronen und Leinöl) behandelt.

Einbauten: 1 Einbauküche mit gemauertem Holzofen (s. Foto 1. Stock),

Fenster:Zweiflügelige Kastenfenster, wobei im Winter ein zweites Winterfenster vorgehängt werden kann. Damit ist für ausreichend Wärmeschutz gesorgt.

Haustüre: s. Foto

Dach: Satteldach mit roten Ziegeln gedeckt.

Heizung: Erdwärme- Zentralheizung- insgesamt Fußbodenheizung, Zweistufige Wärmepumpe (28,0 KW) – ca. 1.000 m Erdkollektoren. Kachelofen Brunner HKD 2.2 XL Tunnel 13KW wassergeführt zur Unterstützung der Erdwärmepumpe (Fußbodenheizung und Bereitung von Warmwasser)

PV Anlagen: 1. PV- Anlage 17,01KWp (2012)

2. PV-Anlage 6,03KWp (2019)

BYD Lithium Hochvoltbatterie Nennkapazität 8,96KWh

Pool:900x380x153 cm (Marke Leidenfrost); beheizt mit einer 11,6KW Luftwärmepumpe; Mess- und Regelanlage Pool Relax Chlor

Balkon: Zwei.

Böden: Solnhofenerplatten im gesamten Erdgeschoss und Keller. Terracottaboden im gesamten Obergeschoss.

Keller: Vollkeller mit einer Raumhöhe von 2,40 m

Ausstattung

Nebengebäude:

Stadl- freistehend mit dreifach Garage ca. 80 qm

Doppelgarage neu mit Brennholzlager im Stil des alten Stadl ca. 50qm (gedämmt und beheizbar mit Holzofen)

Fahrradgarage ca. 9 qm

Holzschuppen ca. 15 qm

Grundstücksgröße:

3.000 qm

Erschließung:

Kanalisiert, zentrale Wasserversorgung, asphaltierte Zufahrt, FS- SAT, DSL

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Niederbayern, Lkr. Rottal Inn.

Das Anwesen befindet sich am Ortsrand von Schönau, einer größeren Gemeinde, in der Mitte des Dreiecks von München, Salzburg und Passau, je eine Autostunde entfernt. Die 1100 Jahre alte Gemeinde zählt heute gut 2000 Einwohner. Die Thermalbäder Bd. Birnbach, Bd. Füssing und Bd. Griesbach sowie Europas größtem Golfodrom befinden sich ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt.

Entfernungen:

Pfarrkirchen: ca. 10 km.

Eggenfelden: ca. 10 km.

Arnstorf: ca. 8 km.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche EG



Holzhofen

Exposé - Galerie



Kamin mit Wasserführung



Eingangstür

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad EG mit Bodenebener Dusche

Exposé - Galerie



Handgehauene Balken



Bad OG West

Exposé - Galerie



Bad OG Ost



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Garage 1 Ansicht Garten



Garage 1 Ansicht Einfahrt

Exposé - Galerie



Garage 2 Ansicht Strasse



Garage 2 Vorderansicht

Exposé - Galerie



Pool



Exposé - Galerie



Terrasse



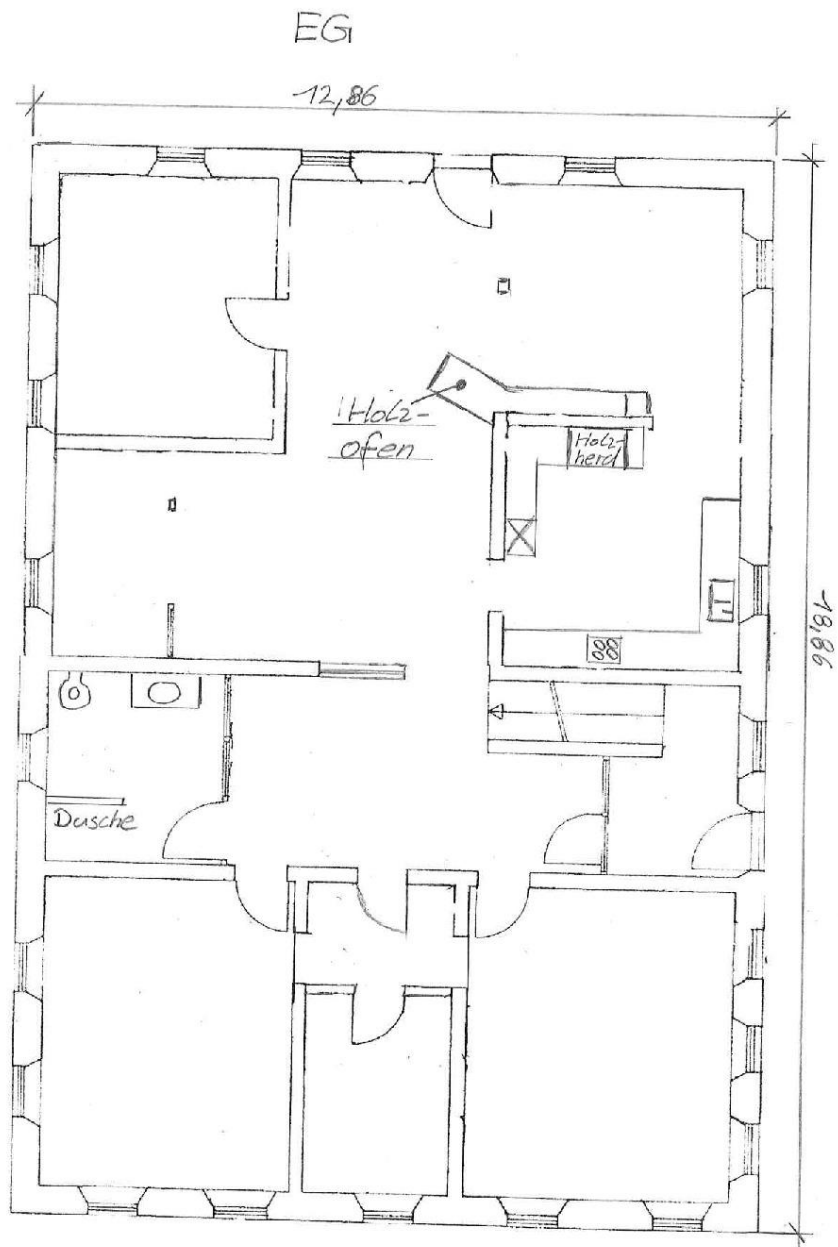
Garten

Exposé - Galerie

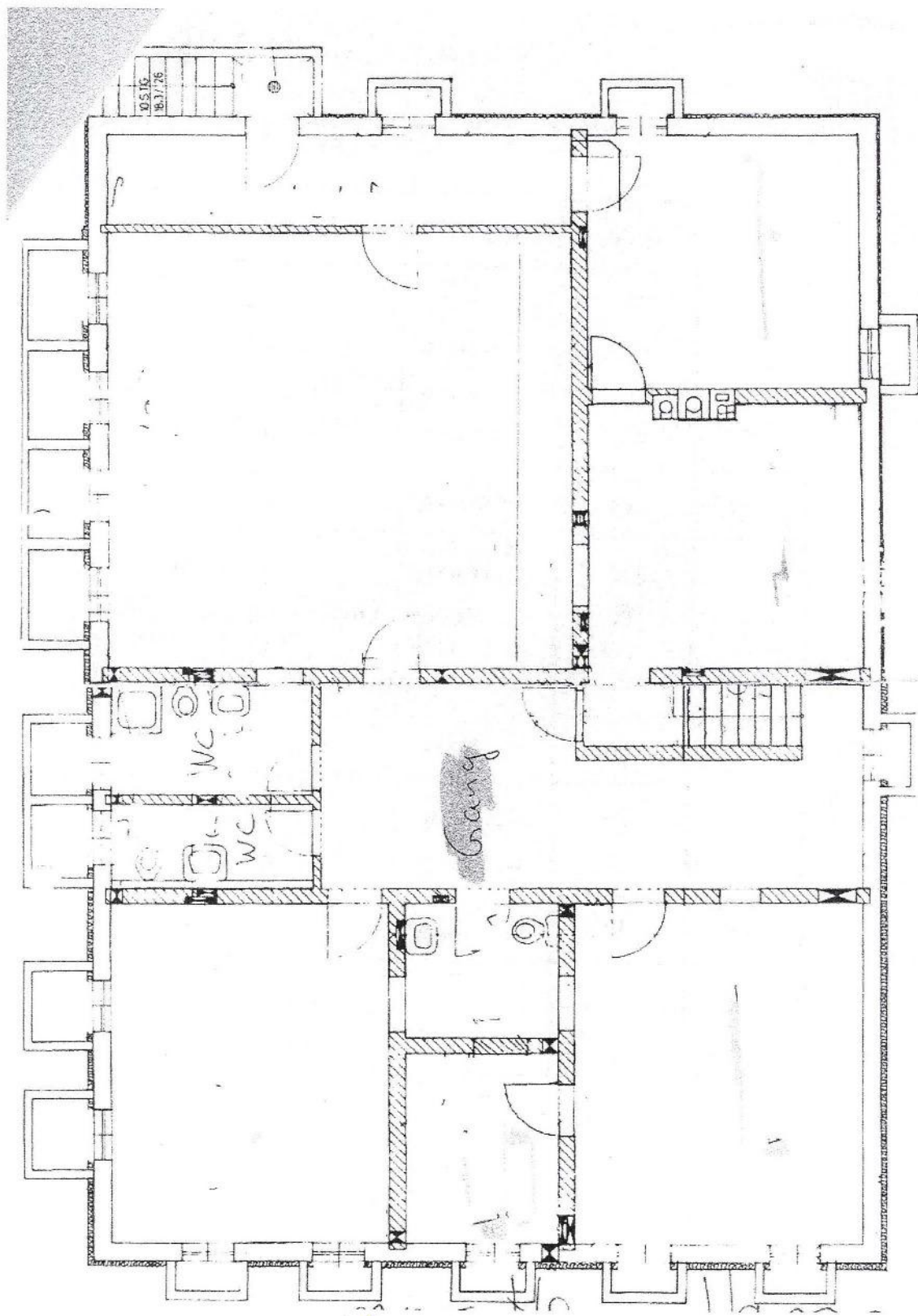


Garten

Exposé - Grundrisse

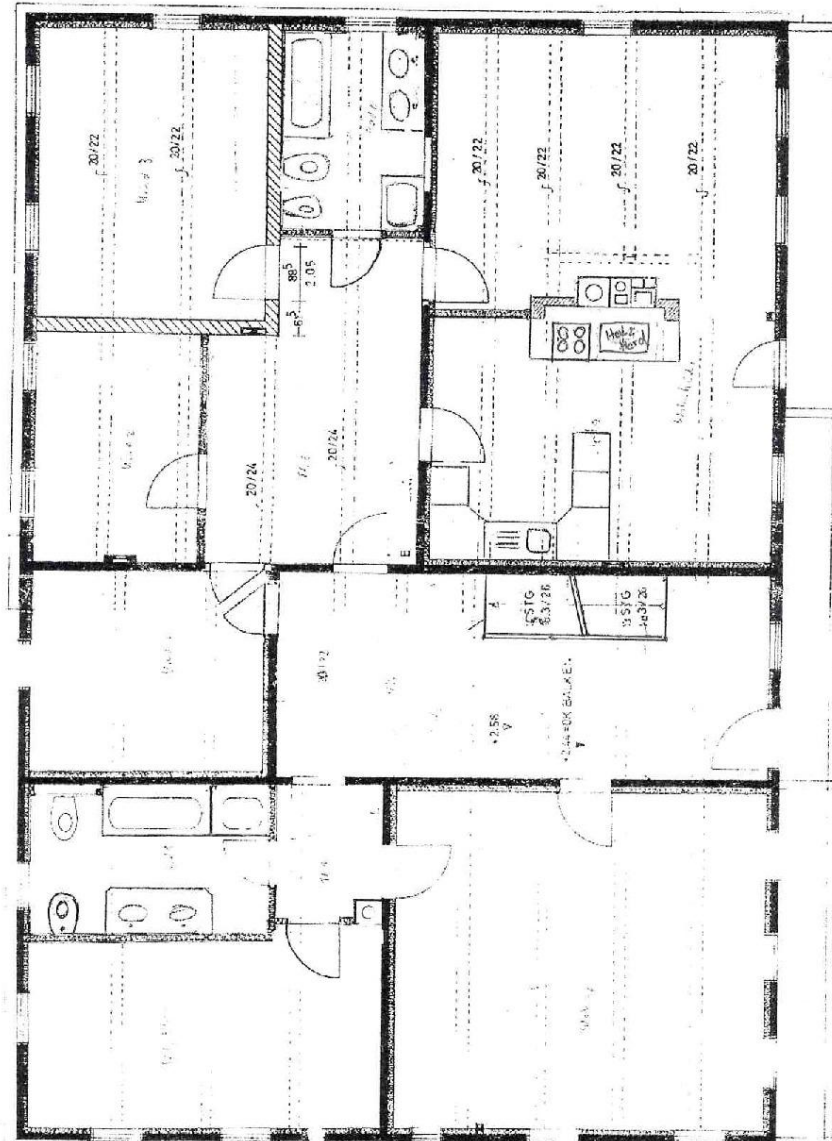


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

OG



Exposé - Anhänge

1.

Exposé

**DAS BESONDERE! Stilvoll wohnen in urgemütlichem,
historischem Ambiente Rarität – Bauernhaus mit ca. 400 qm
Wohnfläche**



Lage/ Lkr.:

Niederbayern, Lkr. Rottal Inn.

Das Anwesen befindet sich am Ortsrand einer größeren Gemeinde, in der Mitte des Dreiecks von München, Salzburg und Passau, je eine Autostunde entfernt. Die 1100 Jahre alte Gemeinde zählt heute gut 2000 Einwohner. Die Thermalbäder Bd. Birnbach, Bd. Füssing und Bd. Griesbach sowie Europas größtem Golfodrom befinden sich ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt.

Entfernungen:

Pfarrkirchen: ca. 10 km.

Eggenfelden: ca. 10 km.

Arnstorf: ca. 8 km.

Einkaufsmöglichkeiten- Bedarfseinrichtungen:

Am Ort: SB- Markt, Bäcker, Friseur

Freizeitangebote: Die Ferienregion Rottal- Inn bietet eine Vielzahl an Kultur- , Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten vom Alltagsstress.

Wandern u. Skifahren im 60 Km entfernten Bayerischen Wald.

Kulturerlebnisse der besonderen Art im 98 Km entfernten Salzburg.

Ärzte:

Am Ort: Allgemeinmediziner

Fachärzte in den umliegenden Städten

Krankenhaus: Pfarrkirchen und Eggenfelden.

Schulen:

Am Ort: Kindergarten und Grundschule

Haupt- Realschule in Arnstorf.

Berufsschule/ Gymnasium in Pfarrkirchen/ Eggenfelden.

Schulbus:

Ja

Öffentliche Verkehrsmittel:

Regionalbusverkehr- Bahnhof in Pfarrkirchen

Baubeschreibung:

Typ: Stattliches, originales Rottaler Bauernhaus.

Bauweise/ Zustand: Das Obergeschoß in Holzblockbauweise und das Erdgeschoß in Ziegelbauweise.

Das Gebäude wurde grundlegend und aufwändigst saniert und modernisiert sowie mit modernster Technik ausgestattet und auf eine standard Raumhöhe gebracht. Der Zustand ist hervorragend und äußerst gepflegt.

Es handelt sich um ein Einzel- Baudenkmal.

Es wurde bei der Sanierung auf baubiologische Bausubstanz Wert gelegt.

Das Außenmauerwerk im EG besteht aus Ziegelstein, innen und außen mit althergebrachtem Kalkmagerputz verputzt. Alle Decken und Deckenbalken wurden ausschließlich mit biologischem Holzschutz (Zitronen und Leinöl) behandelt.

Einbauten: Einbauküche mit gemauertem Holzofen (s. Foto 1. Stock),

Fenster:	Zweiflügelige Kastenfenster, wobei im Winter ein zweites Winterfenster vorgehängt werden kann. Damit ist für ausreichend Wärmeschutz gesorgt.
Haustüre:	s. Foto
Dach:	Satteldach mit roten Ziegeln gedeckt.
Heizung:	Erdwärme- Zentralheizung- insgesamt Fußbodenheizung Zweistufige Wärmepumpe (28,0 KW) – ca. 1.000 m Erdkollektoren. Kachelofen Brunner HKD 2.2 XL Tunnel 13KW wassergeführt zur Unterstützung der Erdwärmepumpe der Fußbodenheizung und Bereitung von Warmwasser
PV Anlagen:	1. PV- Anlage 17,01KWp (2012) 2. PV-Anlage 6,03KWp (2019) BYD Lithium Hochvoltbatterie Nennkapazität 8,96KWh
Pool:	900x380x153 cm (Marke Leidenfrost); beheizt mit einer 11,6KW Luftwärmepumpe; Mess- und Regelanlage Pool Relax Chlor
Balkon:	Zwei.
Böden:	Solnhofenerplatten im gesamten Erdgeschoss und Keller. Terracottaboden im gesamten Obergeschoss.
Keller:	Vollkeller mit einer Raumhöhe von 2,40 m.

Räumlichkeiten

s. beigefügtem Grundriss

Nebengebäude:

Stadl- freistehend mit dreifach Garage ca. 80 qm

Doppelgarage neu mit Brennholzlager im Stil des alten Stadl ca. 50qm (gedämmt und beheizbar mit Holzofen)

Fahrradgarage ca. 9 qm

Holzschuppen ca. 15 qm

Grundstücksgröße:

3.000 qm

Erschließung:

Kanalisiert, zentrale Wasserversorgung, asphaltierte Zufahrt, FS- SAT, DSL

Kaufpreis:

€ 999000,--

Bilder:





























