

# Exposé

## Landhaus in Schöfweg

**Sonniges Haus, 3 kpl. Wohnungen, Alleinlage,  
unverbaubarer Fernblick, Urlaubsregion Sonnenwald**



Objekt-Nr. OM-312868

**Landhaus**

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander von Eyb

94572 Schöfweg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	804,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Geräumiges und sonniges Haus, 3 Wohnungen, 3 Garagen, in Alleinlage, unverbaubarer Fernblick, in der Ferienregion Sonnenwald

330.000 € Kaufpreis

94572 Bayern - Schöfweg

Wohnfläche ca. 170 m<sup>2</sup>

Zimmer 9

Schlafzimmer 3

Badezimmer 3

Grundstücksfläche 804 m<sup>2</sup>

Verfügbar nach Vereinbarung

Haustyp Einfamilienhaus freistehend

Etagen 3

Baujahr 1965

Provision: Keine Käuferprovision

Teilmöbliert

Balkon

Terrasse

Einbauküchen

Gäste-WC

Das Haus ist voll unterkellert, Wohnung im Souterrain mit Bad, WC, Küchenzeile und 2 weitere Räume

Der Dachboden ist ausgebaut, Wohnung mit Bad, WC, Abstellraum und 3 weitere Räume.

Das Stockwerk dazwischen besteht aus dem Wohnbereich mit großem Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wintergarten sowie Bad mit Dusche, separater Toilette und Dielenbereich mit Garderobe.

Es sind 3 Garagen vorhanden mit elektrischen Rolltoren, Anschlüsse 220 u. 380 Volt und Beleuchtung, davon 1 große, hohe Garage f. Wohnmobil etc.

Außerdem ein eingewachsener Garten, zum Teil Beerensträucher, Zierblumen und - Zierbäume.

Dieses ansprechende Haus mit 3 Etagen und 3 abgeschlossenen Wohnungen kann entweder Dauerwohnsitz, Ferienwohnung oder Mietobjekt sein. In Alleinlage mit herrlichem, unverbaubarem Fernblick ist dies ein Kleinod in der Urlaubsregion Sonnenwald, Kreis Freyung/Grafenau. Die Wohnungen haben separaten Eingang mit zwei getrennten Haustüren. Folgende Ausstattung kann nach Absprache kostenlos übernommen werden: Essecke mit

Naturholzmöbeln, 2 Schwedenöfen, 2 Kücheneinrichtungen, 2 Betten im Schlafzimmer (neu und ungebraucht, Rechnung vorhanden). 1 antikes Buffet und Schreibtisch. Ferner 1 Schneefräse mit Motorantrieb und Holzvorrat in der Holzlege.

Daneben befindet sich ein separater Bau mit 3 Garagen, Rolltoröffnung sowie Beleuchtung und Anschlüsse 220/380 Volt. Darüber ist ein ausbaubarer, großer Hobbyraum bzw. Werkstatt, ggf. Atelier.

Geheizt wird mit Öl- Zentralheizung und 2 Holzöfen.

Es sind 3 komplett ausgestattete Bäder mit Dusche bzw. Wanne vorhanden, sowie 1 separates WC. Wasser kommt quellenkritisch aus eigener Quelle oben im Wald, Wasserdruck ist stark, Grundrecht ist eingetragen, Wasserqualität wird überwacht.

Es sind 9 Zimmer mit 170 m<sup>2</sup> Wfl. vorhanden, sowie 1 Haushaltsraum, 1 Batterie- Tankraum und 1 Heizungsraum. Das Baujahr vom Haus ist 1965 und der Heizung ca. 2005. Die alte Heizung wurde 2024 überholt, ein neuer Brenner wurde installiert. Im weiteren Verlauf wird nun die Heizungsanlage komplett auf neusten Stand gebracht, eine Heizungsfirma ist damit beauftragt. Dies ist im Kaufpreis inbegriffen.

Das Haus liegt ca. 790m hoch, der nahe Ort Schöfweg mit 1320 Einwohnern liegt ca. 772m hoch. Dort befindet sich ein Gasthof, eine Arztpraxis, zwei Bäcker, eine Metzgerei, eine Kirche, sowie Schule, Kindergarten und Sportplatz, etwas weiter eine Tankstelle.

Der Ort Langfurth zur anderen Seite ist fußläufig zu erreichen, dort befindet sich eine Kirche, ein Gasthof und ein Nahrungsmittelladen. Der Skilift ist ebenso in nächster Nähe.

Entfernungen: Deggendorf 26 ca. km, Regen ca. 22 km, Grafenau ca. 18 km, Autobahnanschluss (A3) ca. 20 km, Passau ca. 45 km.

Sportmöglichkeiten: Ski- Snowboardfahren, Rodeln, Langlauf, Schneeschuhwandern, Skaten. Ein Erlebnispfad und viele markierte Wanderwege sind ebenso vorhanden.

Anbauten und Renovierungen: Anbau Wintergarten ca. 2012. Holzfassaden ca. 2015. Anbau 3 Garagen u. 3 Rolltore 2016. Erneuerung Elektrik 2017. Baderenovierung 1. Stock ca. 2017. Laminatböden Parterre, Farbanstriche innen, Treppenhaussanierung unten im Jahr 2024. Heizungs-Komplettrenovierung 2026.

Das Objekt wird von privat an privat verkauft, Provision fällt nicht an. Besichtigung nach Vereinbarung.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist gepflegt, Fußboden und Wände sind zum Teil erneuert bzw. neu gestrichen, Fenster und Türen schließen einwandfrei und sind größtenteils mit Isolierglas versehen. Das Treppenhaus wurde 2024 komplett saniert und verschönert. Elektrik, Beleuchtung etc. ist zum Teil erneuert, Fernsehanschlüsse und Telefon-/Internetanschluss ist vorhanden. Neben der Öl-Zentralheizung kann mit 2 Franklinöfen zusätzlich geheizt werden, einer davon muss erneuert werden. Allgemeiner guter Zustand, gebraucht.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Wasserversorgung ist von eigener Quelle, dadurch einwandfreies, frisches Quellwasser in ausreichender Menge und mit starkem Druck, oberhalb des Waldes gefasst. Grundrecht ist eingetragen. Die Qualität des Quellwassers wird jährlich überprüft.

Mit den 3 Garagen ist genügend Platz für Fahrzeuge, auch für ein Wohnmobil, sowie Holzvorrat etc. Die große Garage davon könnte auch für Reparatur bzw. Restaurierung von Pkws, Oldtimern etc. verwendet werden.

Oberhalb der Garagen befindet sich ein großer, ausbaufähiger Raum für eine Werkstatt, weitere Hobbies, ein Atelier, Musikraum etc. Überall sind Beleuchtung und Anschlüsse 220/380 Volt vorhanden.

## Lage

Das Haus liegt ca. 790m hoch, der Ort Schöfweg mit 1320 Einwohnern liegt ca. 772m hoch. Dort befindet sich ein Gasthof, eine Arztpraxis, zwei Bäcker, eine Metzgerei, eine Kirche, sowie Schule, Kindergarten und Sportplatz, eine Bank und etwas weiter eine Tankstelle.

Der Ort Langfurth zur anderen Seite ist fußläufig schnell zu erreichen, dort befindet sich eine Kirche, ein Gasthof und ein Nahrungsmittelladen. Der Skilift ist ebenso in nächster Nähe.

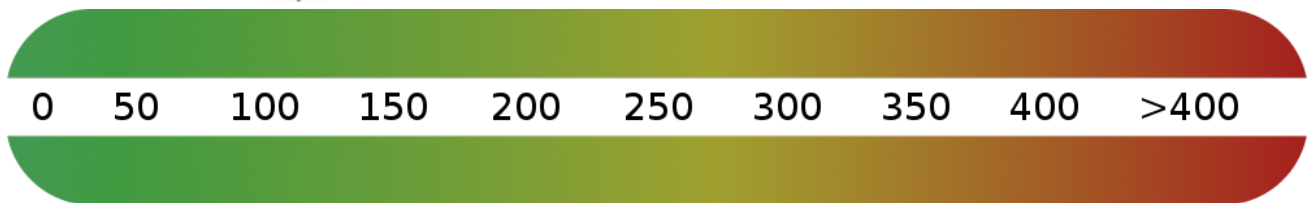
Entfernungen: Deggendorf ca. 26 km, Regen ca. 22 km, Grafenau ca. 18 km, Autobahnanschluss (A3) ca. 20 km, Passau ca. 45 km.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	115,22 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Fernsicht ins Tal und in Berge

# Exposé - Galerie



Fernsicht vom Wohnzimmer aus



Fernsicht mit bewölktem Himmel

# Exposé - Galerie



Wald und Verbindungsstrasse



3 Garagen mit Wohnhaus

# Exposé - Galerie



Wiesen und Wald in der Nähe



Granit- Brunnentrog im Garten

# Exposé - Galerie



Gartenteil in Stufen angelegt



Toilette Wohnbereich neuwertig



Dusche neu installiert

# Exposé - Galerie



Essecke bei der Küche



Küche im Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche komplett eingerichtet



Wohnzimmer mit Franklinofen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Fernblick



Blick auf Garten und Wiesen

# Exposé - Galerie



Ofen im Wintergarten



Wintergarten-Raum

# Exposé - Galerie



Küchenzeile im Souterrain



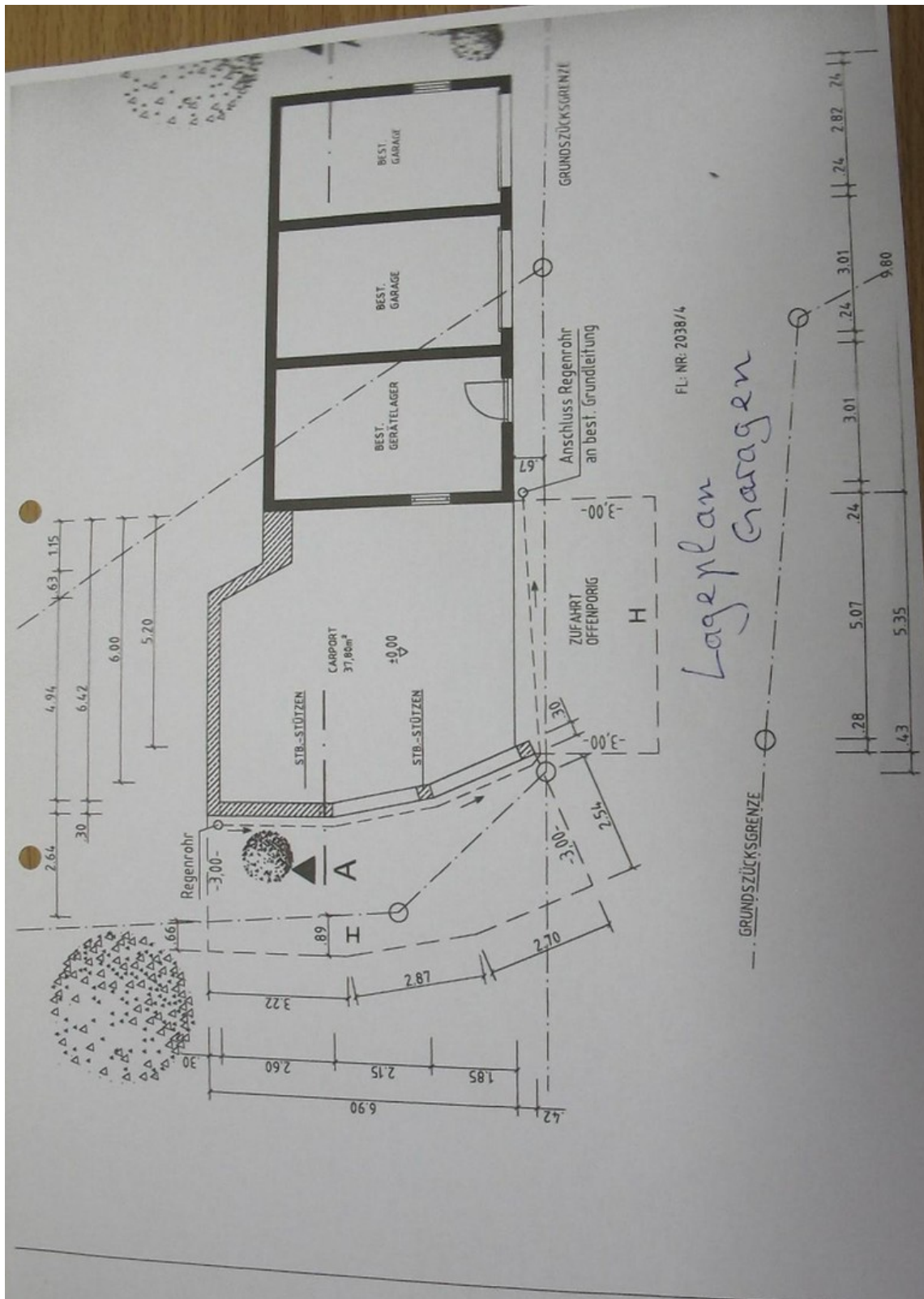
Wohnraum im Souterrain

# Exposé - Galerie



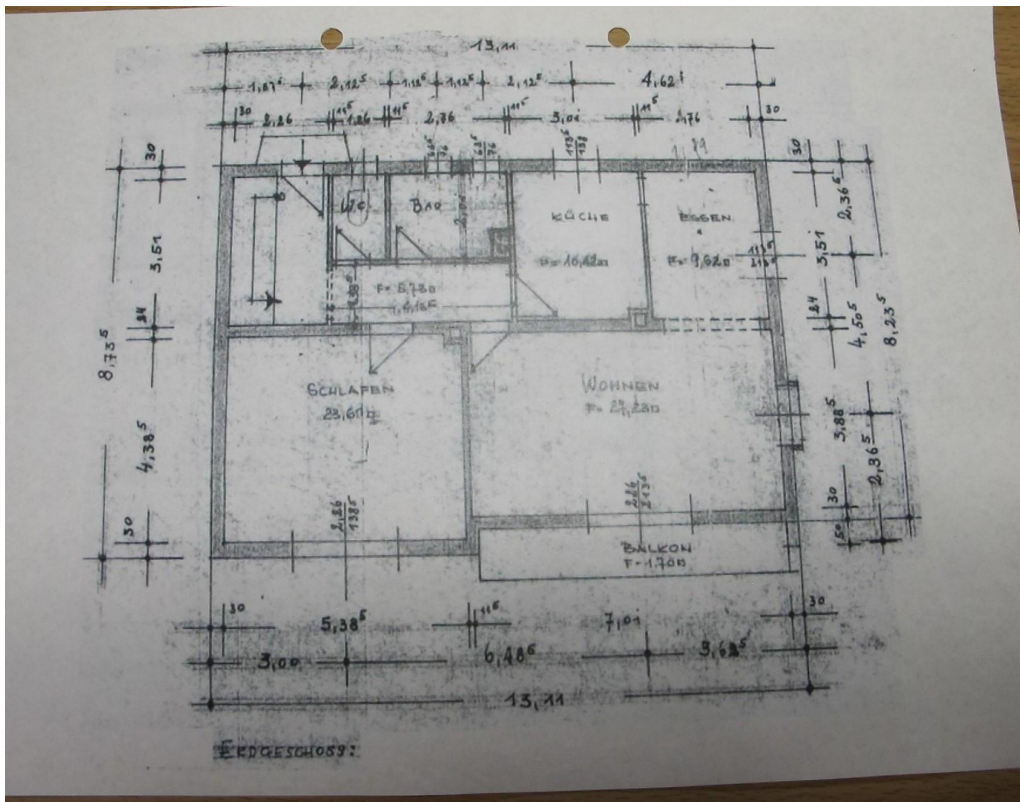
Bad im Souterrain

# Exposé - Grundrisse

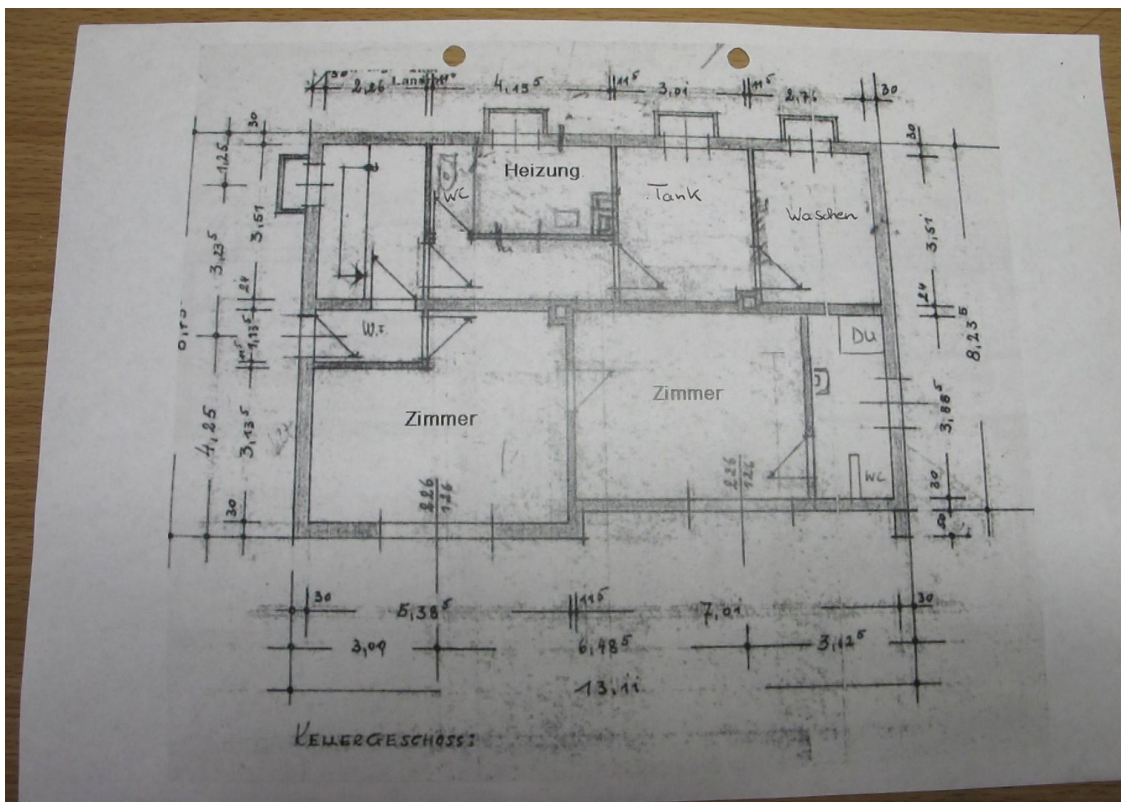


Grundriss Garagen

# Exposé - Grundrisse

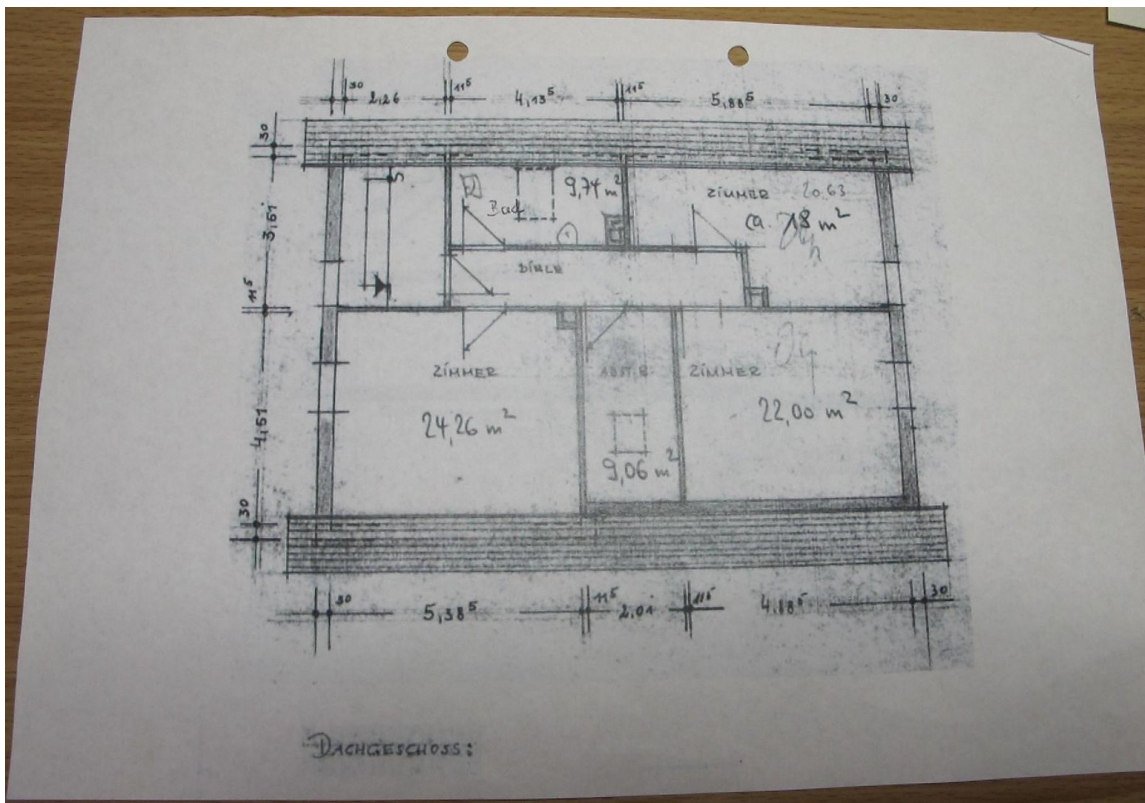


Aufteilung Erdgeschoss



Aufteilung Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Aufteilung Dachgeschoss