

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Massing

### Außergewöhnlicher Vierseithof in traumhafter Alleinlage



Objekt-Nr. OM-377215

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.080.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Müller

84323 Massing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	5.400,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	10,00	Carports	4
Wohnfläche	340,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier kaufen Sie nicht nur eine Immobilie sondern Natur pur mit Platz für mehrere Familien, für Ihre Hobbys, für Freizeit und Alltag zugleich. Arbeiten und Leben an einem Ort oder die Zeit mit Gleichgesinnten und vielen Kindern verbringen, Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Über einen hier endenden Gemeindeweg gelangen Sie an das allein und in mitten Wiesen, Felder und Wälder gelegene Grundstück.

Haupthaus und Nebengebäude:

Das 2007 und 2012 kernsanierte und renovierte Haupthaus beinhaltet bereits zwei bezugsfertige Wohneinheiten mit jeweils ca. 160/180qm. 4/5 Zimmer, je 2 Bäder und eine Speis bieten üppig Platz auch für grössere Familien. Die großzügigen Wohnküchen mit teils offenem Wohnbereich laden ein zum gemeinsamen Kochen und zum gemeinsamen Spiel.

Ein Nebengebäude wurde 2001 neu aufgebaut, beinhaltet derzeit den Heizungsraum und eine Werkstatt sowie Lagerraum und kann zur Wohneinheit mit ca. 150qm Wohnfläche umgestaltet werden. Das Dachgeschoß mit viel nutzbarer Fläche kann zum Studio oder Seminarraum werden. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen.

Ein weiteres Nebengebäude wurde 2012 saniert, Fundamente teils erneuert und ein Betonboden gegossen. Mit ca. 100qm freier Fläche bieten sich eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten an. Von Werkstatt bis Stallung ist alles möglich. Das große Schiebetor bietet ungehinderten Zugang.

Abgerundet wird das idyllische Ensemble von einem 5,5m großen Pool und einem Garten- und Badehaus.

Innenhof und außen herum:

Im wunderschön eingewachsenen Innenhof können Sie unter Weinreben einen schattigen Tag genießen, sich dem Duft der Rosen hingeben oder Kräuter aus einem gemauerten Kräuterbeet ernten. Für Kinder gibt es Möglichkeiten zum Schaukeln und ein Sandkasten lädt zum Spielen ein. Eine idyllische Nische mit Natursteinmauer kann für eine Außenküche genutzt werden.

Auf der Westseite finden Sie eine überdachte große Terrasse. Steinerne Beeteinfassungen bieten sich für eine mediterrane Bepflanzung an. Hier genießen Sie die Abendsonne und können wind- und wettergeschützt ausspannen.

Ein Obstgarten im Osten mit einer Vielzahl von Obstbäumen verwöhnt Sie mit Früchten aller Art. Ob Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche, Quitte, Marille oder Kriacherl, vom Frühsommer bis zum Herbst gibt es etwas zu Ernten.

Ergänzt wird diese Vielfalt noch durch Johannisbeeren, Himbeeren und Weinstöcke im Norden und Westen. Die freien Wiesenflächen bieten sich an für Tierhaltung oder einfach zum Entspannen oder Fußballspielen.

Autarkie und Anbindung:

Das Grundstück verfügt über einen Brunnen im Innenhof und ist zusätzlich an das öffentliche Wassernetz angeschlossen. Im Norden finden Sie eine 3-Kammer Kläranlage mit anschließendem Klärteich sowie eine Anschlußmöglichkeit an das Gemeindeabwasser.

Die ca. 30kWp starke PV-Anlage ist für Eigenverbrauch und Einspeisung ausgelegt. Der jährliche Ertrag, über den Einspeisevertrag garantiert, liegt bei ca. 9000.- Euro und läuft bis 2030/2032. Auf einem Nebengebäude befindet sich eine 10qm Solaranlage mit 400l Speicher.

Installiert ist derzeit eine moderne Ölzentralheizung, jedoch sind alle Vorbereitungen hinsichtlich Elektrik und Installation getroffen, um diese problemlos durch eine Wärmepumpe

zu ersetzen. Durch die vorhandenen Wiesenflächen und die leistungsstarke PV-Anlage würde sich eine effiziente Wärmepumpe mit Erdkollektoren anbieten.

Das Gebäude wird durch einen zentralen Glasfaseranschluß aufgewertet und ermöglicht so das entspannte und performante Arbeiten im Homeoffice. Die großzügigen Wiesenflächen laden ein zum Gemüseanbau jeglicher Art sowie zur Tierhaltung.

Für weitere Details & Bilder klicken Sie hier: <https://www.vierseithofmassing.de>

## Ausstattung

Wohnqualität im Westteil:

Der 2007 kernsanierte Westteil ist modern gestaltet und bietet mit einer großen Wohnküche, einer Speis oder Büro, dem hellen Wohnzimmer mit Schwedenofen und Zugang zur Terrasse und einem Badezimmer mit ebenerdiger Dusche im Erdgeschoss genügend Platz für eine größere Familie. Über eine Treppe gelangt man ins Obergeschoss. Dort finden Sie drei verschiedene große Zimmer und ein weiteres Badezimmer mit Badewanne. Über eine Ziehtreppe gelangen Sie in den Speicher.

Alle Zimmer im Erdgeschoss sowie das Badezimmer im Obergeschoss verfügen über Fliesenböden und eine Fußbodenheizung, die Zimmer im OG werden mit Heizkörpern beheizt und sind mit Echtholzböden ausgestattet. Überall finden Sie doppelverglaste Lärchenholzfenster.

Wohnqualität im Ostteil:

Im 2012 sanierten Ostteil wurden gut erhaltene und sehenswerte Materialien von "damals" verbaut bzw. wiederverwendet, so dass dieser Teil seinen "historischen" Charakter behalten hat. Über einen Flur mit Fliesenboden gelangen Sie in eine geräumige Küche an die sich ein offener Wohnraum anschließt. Dieser mit etwa 50qm großzügige und mit Echtholzfußboden ausgestattete Gesamttraum wird dominiert von einem eiförmigen Grundofen mit Sitzflächen, der den gesamten Raum angenehm beheizen kann.

Zusätzlich befindet sich eine Wandheizung in allen Außenwänden und im Sitzbereich. Der zweifarbige Lehmputz rundet das angenehme und ökologische Wohnklima ab. Von der Küche aus erreichen Sie eine kleine Speis. Am Ende des Flurs befindet sich das Badezimmer mit bodenebener Dusche und Fußbodenheizung.

Über eine Holzterrasse gehen Sie in das Obergeschoß wo drei Zimmer zum großen Teil mit alten Fußbodendielen, handbehauenen Balken und historische Türrahmen ausgestattet sind. Die Außenwände sind mit einer Wandheizung versehen. Das Badezimmer mit Badewanne ist modern eingerichtet und mit einer Infrarotplatte beheizt. Eine weitere Treppe führt in den Speicher, in dem ein großes Gästezimmer mit Sonnenaufgangsblick diese Wohneinheit abrundet.

Nebengebäude mit Raum zur Gestaltung:

Das 2001 neu aufgebaute Nebengebäude kann zu einer weiteren Wohneinheit umgestaltet werden. Dort gibt es drei Kamine die jegliche Gestaltung mit Grund- oder Schwedenofen offen läßt. Im Heizungsraum befindet sich eine Toilette mit Waschbecken sowie zwei Waschmaschinenanschlüsse am eigenen Brunnen.

Das Obergeschoss ist sehr großzügig nutzbar und könnte mit Glasfronten an Süd- und Nordseite sowie einer eventuellen Gaube sehr offen und hell für verschiedenste Nutzungen ausgebaut werden. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf.

Ein weiteres Nebengebäude, der Schuppen, wurde 2012 saniert, Fundamente teils erneuert und ein Betonboden gegossen. Mit ca. 100qm freier Fläche bieten sich eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten an. Von Werkstatt bis Stallung ist alles möglich. Das große Schiebtor bietet ungehinderten Zugang.

Für weitere Details & Bilder klicken Sie hier: <https://www.vierseithofmassing.de>

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Kaufpreis und Abwicklung

Dieser außergewöhnliche und vielseitige Vierseithof mit so viel Potential für die Verwirklichung Ihrer individuellen Wünsche und Vorstellungen bietet Ihnen alle Möglichkeiten um Ihren persönlichen Traum zu realisieren.

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin oder schreiben Sie eine kurze Email wenn Sie noch Fragen haben.

Wir verkaufen als Privatperson. Die Kaufabwicklung findet für Sie kostenfrei unter professioneller Begleitung statt.

Sie möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Dann nehmen Sie direkt Kontakt mit uns auf!

Für weitere Details & Bilder klicken Sie hier: <https://www.vierseithofmassing.de>

**Lage**

Alleinlage und doch in mitten Infrastruktur und Kultur:

Trotz Alleinlage ist das Anwesen bestens an die bestehende Infrastruktur angebunden. An der Einfahrt zum Gemeindegeweg hält der Schulbus und holt Ihre Kinder ab. Den schönen Ort Massing erreichen Sie nach ca. 4 km. Dort finden Sie alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Edeka und Netto, Bäckereien und Metzger, Ärzte und eine Apotheke, Restaurants und Cafes. Einen Kindergarten, einen Waldkindergarten und sogar ein Hallenbad gibt es in Massing. Das bekannte Bauernhofmuseum lädt Groß und Klein zum Rundgang ein oder zum Verweilen, denn hier finden viele Veranstaltungen statt und es gibt eine Museumsgaststätte. Auch das Handwerk ist üppig vertreten, mehrere Schreiner und Zimmerer, Glaser, Elektriker, Installateure usw. helfen Ihnen bei Reparatur und Ausbau.

In Eggenfelden, ca. 10 km entfernt, finden Sie ein modernes Krankenhaus, Baumärkte, das Theater an der Rott und alles was Sie sonst noch in unmittelbarer Umgebung benötigen. Es gibt hier neben weiterführenden Schulen auch eine Montessori Schule. Sowohl in Massing als auch Eggenfelden finden das ganze Jahr über zahlreiche Veranstaltungen statt. Für weitere kulturelle Wünsche bietet sich ein Ausflug nach Mühldorf, Altötting oder Burghausen an.

Nach etwa 30 Minuten Fahrt können Sie hier beinahe täglich Kino, Theater, Musik, Tanz und sonstige Events besuchen.

Auch die Verkehrsinfrastruktur ist bestens. In Massing hält der Nahverkehrszug und fährt stündlich über Mühldorf nach München bzw. nach Passau. Über die nahe gelegene B388 fahren Sie über Eggenfelden und Pfarrkirchen nach Passau oder in Richtung München. Bei Mühldorf kommen Sie auf die A94. Die unmittelbare Umgebung verführt zu ausgiebigen Waldspaziergängen und Wanderungen, eine Radlkarte gibt Ihnen viele Ratschläge für kurze oder lange Ausfahrten. Alles in allem ist dieser idyllische Ort trotz absoluter Ruhe und Einsamkeit bestens angebunden.

Autarkie und Anbindung:

Das Grundstück verfügt über einen Brunnen im Innenhof mit Druckkessel im Heizungsraum und ist zusätzlich an das öffentliche Wassernetz angeschlossen. Im Norden finden Sie eine 3-Kammer Kläranlage mit anschließendem Klärteich. Für spätere Bedürfnisse besteht eine Anschlußmöglichkeit an das Gemeindeabwasser.

Die ca. 30kWp starke PV-Anlage ist für Eigenverbrauch und Einspeisung ausgelegt. Der jährliche Ertrag, über den Einspeisevertrag garantiert, liegt bei ca. 9000.- Euro und läuft bis 2030/2032. Auf einem Nebengebäude befindet sich eine 10qm Solaranlage mit 400l Speicher, die im Winter unterstützend, im Sommer ganz, die Warmwasserversorgung sicherstellt.

Installiert ist derzeit eine moderne Ölzentralheizung, jedoch sind alle Vorbereitungen hinsichtlich Elektrik und Installation getroffen, um diese problemlos durch eine Wärmepumpe zu ersetzen. Durch die vorhandenen Wiesenflächen und die leistungsstarke PV-Anlage würde sich eine effiziente Wärmepumpe mit Erdkollektoren anbieten.

Das Gebäude wird durch einen zentralen Glasfaseranschluß aufgewertet und ermöglicht so das entspannte und performante Arbeiten im Homeoffice. Die großzügigen Wiesenflächen laden ein zum Gemüseanbau jeglicher Art sowie zur Tierhaltung. Es liegt an Ihnen und Ihren individuellen Träumen, den bereits vorhandenen Autarkiegrad zu erhöhen.

Für weitere Details & Bilder klicken Sie hier: <https://www.vierseithofmassing.de>

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht SüdOst

# Exposé - Galerie



Ansicht Süd



Terrasse West

# Exposé - Galerie



Aussenküche Innenhof



Innenhof Süd

# Exposé - Galerie



Speicherzimmer



offener Wohnraum Ost

# Exposé - Galerie



ein Zimmer Ost



Wohnküche West

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer West



Schuppen

# Exposé - Galerie



Nebengebäude oben