

Exposé

Aussiedlerhof in Arnstorf

Rottaler Vierseithof



Objekt-Nr. OM-405498

Aussiedlerhof

Verkauf: **auf Anfrage**

94424 Arnstorf
Bayern
Deutschland

Energieträger	Holz	Frei-/Hoffläche	3.266,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Acker-/Weidefläche	8.411,00 m ²
Zustand	renovierungsbedürftig	Garagen	3
Gesamtfläche	19.865,00 m ²	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der historische Rottaler Vierseithof stammt aus dem 19. Jahrhundert und bildet mit seinen umschließenden Gebäudeflügeln einen geschlossenen Innenhof, wie er für die traditionelle Bauweise der Region typisch ist. Das Wohnhaus wurde 1975 im Bereich Dachstuhl und Fenster saniert und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 155 m² auf zwei Ebenen (Erdgeschoss und Obergeschoss). Insgesamt stehen acht Räume zur Verfügung, darunter ein Wohnzimmer, drei Schlafzimmer sowie vier weitere Zimmer, die sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Nebenräume nutzen lassen.

Das Gebäudeensemble umfasst neben dem Wohnhaus eine landwirtschaftliche Scheune (Stadel) und weitere Nebengebäude. Die Gesamtgröße des Grundstücks beträgt 19.865 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise Gartenbau, Tierhaltung oder ruhiges Wohnen mit großzügigen Freiflächen. Durch die Südausrichtung des Wohnhauses sowie die offene Lage inmitten von Wiesen und Feldern entsteht eine helle, ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre.

Die Ausstattung des Wohnhauses ist in weiten Teilen ursprünglich erhalten und vermittelt traditionellen Charakter. Originale Holzböden, ein holzbefeuerter Küchenherd sowie mehrere Holzöfen prägen das Wohngefühl. Das Badezimmer ist mit Badewanne ausgestattet. Drei Südbalkone erweitern den Wohnbereich ins Freie. Im Untergeschoss und in Nebengebäuden stehen mehrere Abstellräume zur Verfügung, darunter ein Kellerraum mit Tonnengewölbe und ein weiterer mit Kappengewölbe.

Für Fahrzeuge und Maschinen sind drei Garagen sowie zwei Hallenstellplätze vorhanden. Weitere Besonderheiten des Anwesens sind ein eigener Hofbrunnen, eine 3-Kammer-Kleinkläranlage, ein Weiher (Teich) auf dem Grundstück sowie ein Fahrsilo. Das Anwesen ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Das Wohnhaus und der Stadel stehen unter Denkmalschutz. Als wesentlicher Energieträger dient Holz.

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Kamin

Lage

Der Vierseithof liegt idyllisch eingebettet inmitten weitläufiger Felder und Wiesen. Die Gebäude bilden einen klassischen Hofverband mit geschlossenem Innenhof, der viel Privatsphäre bietet. Umgeben von Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen vermittelt die Lage eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre.

Der Hof befindet sich an einer kleinen, wenig befahrenen Landstraße. Die Nachbarschaft besteht aus vereinzelten Bauernhöfen und landwirtschaftlichen Anwesen, wodurch eine dörfliche Nähe erhalten bleibt, ohne auf eine gewisse Abgeschiedenheit zu verzichten.

Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die Ruhe und Naturverbundenheit suchen – sei es für landwirtschaftliche Nutzung, Tierhaltung oder als Rückzugsort mit viel Platz im Grünen. Durch die umgebenden Felder eröffnen sich weite Ausblicke und zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Rad- und Reitwege.

Das Anwesen befindet sich am bayerischen Bäderdreieck.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

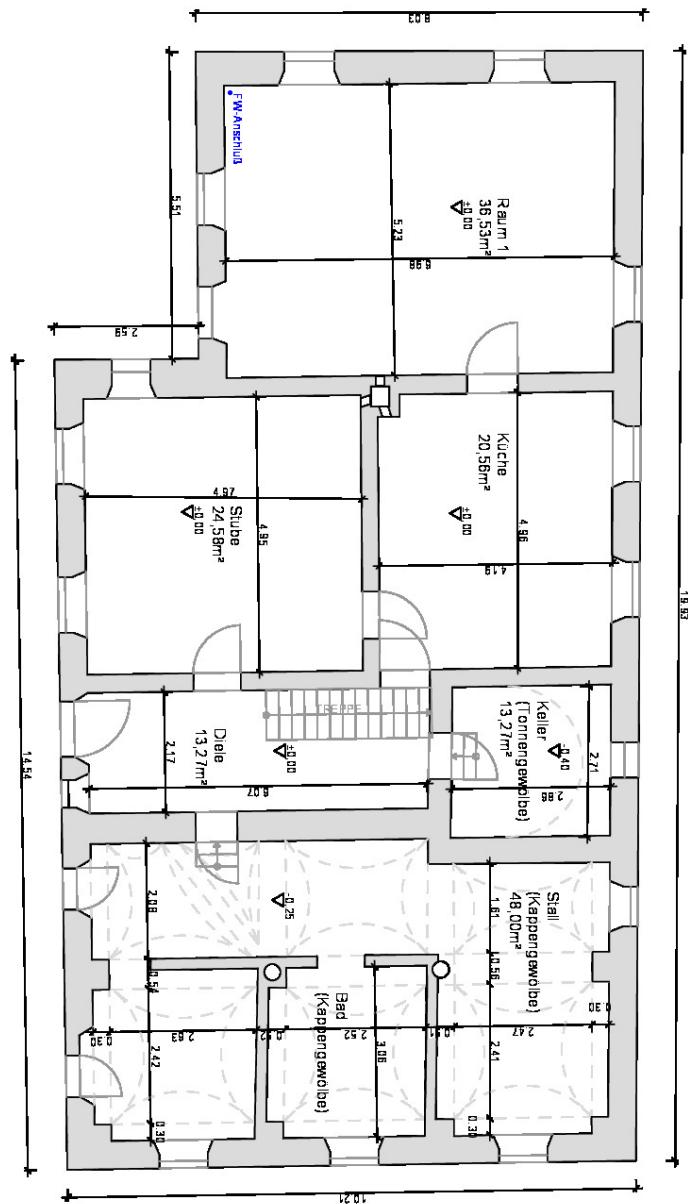


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS



Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS

