

Exposé

Bauernhaus in Adlkofen

Grundstück mit Altbestand + Weiher/Wiese + großer Waldanteil – Birnkofen (Adlkofen)



Objekt-Nr. OM-417745

Bauernhaus

Verkauf: **145.000 €**

Ansprechpartner:
Axel Meyer

84166 Adlkofen
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|
| Baujahr | 1900 | Nutzfläche | 70,00 m ² |
| Grundstücksfläche | 11.475,00 m ² | Energieträger | Holz |
| Etagen | 2 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | renovierungsbedürftig |
| Wohnfläche | 60,00 m ² | Heizung | Ofenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hinweis:

Für Interessenten, die einen günstigen Bauplatz suchen, ist dieses Objekt NICHT geeignet

Abriss und Neubau sind nicht möglich!

Ein Platz für Menschen, die Freiraum lieben: Drei Flurstücke mit insgesamt ca. 11.475 m² – Hofstelle mit Bestandsgebäude (ehem. Wohnhaus mit Stall) sowie großzügige Waldflächen und ein kleines Extra in Form von Weiher-/Wiesenfläche. Ideal für Handwerker, Selbstsanierer oder alle, die ein Anwesen mit Charakter und Potenzial suchen.

Highlights:

- Großzügiges Grundstück mit Altbestand (ehem. Wohnhaus mit Stall) – ideal für Selbstsanierer.
- Zusätzliche Weiher-/Wiesenflächen sowie ein großer Waldanteil – perfekt für Naturliebhaber.
- Ruhiges Umfeld – viel Platz für individuelle Ideen.
- Besonders attraktiv für Handwerker oder handwerklich begabte Menschen.
- Planerisch Außenbereich / Sanierung Bestand möglich / Maßnahmen sind mit dem Landratsamt abzustimmen (nicht mit der Gemeinde!)

Erschließung:

- Das Grundstück ist von 2 Seiten her über den öffentlichen Gemeindegeweg zu erreichen

Sparten:

- Internet Glasfaser vorhanden
- Sparten liegen am Nachbarbauernhof an
- Erschließung Wasser/Strom/Telekom-Sparten noch herzustellen
- Abwasser 3-Kammergrube neu zu erstellen

Ausstattung

Auf einen Blick:

Grundstück mit Altbestand (ehemals Wohnhaus mit Stall)

Anzahl Flurstücke 3

Grundstücksfläche gesamt 11.475 m²

Hofstelle/Wohnhausgrundstück 2.432 m²

Weiher-/Wiesenflächen 582 m²

Waldflächen 8.461 m²

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Lage

Grundstück mit Altbestand in idyllischer Lage am Waldrand zwischen Adlkofen und Landshut

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1. Exposé

Grundstück mit Altbestand, Weiher/Wiese und großem Waldanteil

Birnkofen 5, 84166 Adlkofen



Ansicht / Eindruck – Natur & Rückzug am Waldrand

Objekt auf einen Blick

| | |
|--------------------------|---|
| Adresse | Birnkofen 5, 84166 Adlkofen |
| Objektart | Grundstück(e) mit Altbestand (ehem. Wohnhaus mit Stall) |
| Anzahl Flurstücke | 3 |
| Gesamtfläche | ca. 11.475 m ² |
| Aufteilung | Hofstelle/Grundstück mit Wohnhaus: ca. 2.432 m ² Weiher-/Wiesenfläche: ca. 582 m ² Waldfläche: ca. 8.461 m ² |
| Internet | Glasfaseranschluss bereits vorhanden |
| Erschließung | Sparten Wasser / Strom / Telekom müssen noch hergestellt werden |
| Abwasser | Über neu zu erstellende 3-Kammergrube (Kosten ca. 20.000 € – Schätzung) |
| Zielgruppe | Ideal für Handwerker / handwerklich begabte Käufer |
| Kaufpreis | 145.000 € |

Highlights

- Großzügige Gesamtfläche: ca. 11.475 m² auf 3 Flurstücke verteilt
- Rund 8.461 m² Waldfläche – perfekt für Naturfreunde, Brennholz, Freizeit & Ruhe
- Hofstelle mit Bestandsgebäude (ehem. Wohnhaus mit Stall) – Sanierung/Weiterentwicklung nach eigenen Vorstellungen
- Weiher-/Wiesenfläche als charmantes Zusatz-Element
- Glasfaseranschluss bereits vorhanden – moderne Anbindung in ländlicher Lage
- Ideal für Selbstsanierer: Potenzial statt Standard

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Paket aus drei Flurstücken in Birnkofen (Adlkofen): eine Hofstelle mit Altbestand (ehem. Wohnhaus mit Stall) sowie ergänzende Weiher-/Wiesenflächen und ein großflächiger Waldanteil.

Dieses Angebot richtet sich bewusst an Käufer, die nicht „von der Stange“ suchen, sondern Wert auf Natur, Freiraum und Entwicklungsmöglichkeiten legen. Der Bestand ist sanierungsbedürftig – genau darin liegt die Chance: Hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen und das Anwesen Schritt für Schritt auf den heutigen Stand bringen.

Bestandsgebäude (Altbestand)

Auf der Hofstelle befindet sich ein Bestandsgebäude (ehemals Wohnhaus mit Stall). Das Gebäude ist sanierungsbedürftig. Laut Verkäuferangabe kann der Bestand saniert und auf den heutigen Stand gebracht werden.

Hinweis: Baurechtliche Fragen (z. B. Umfang der Sanierung, Nutzungsänderung, ggf. Neubau) sind vom Käufer mit den zuständigen Landratsamt (Nicht Gemeinde!) eigenständig zu klären.





Altbestand – Außenansicht



Altbestand – weitere Perspektive



Innenansicht – Eindruck Bestand

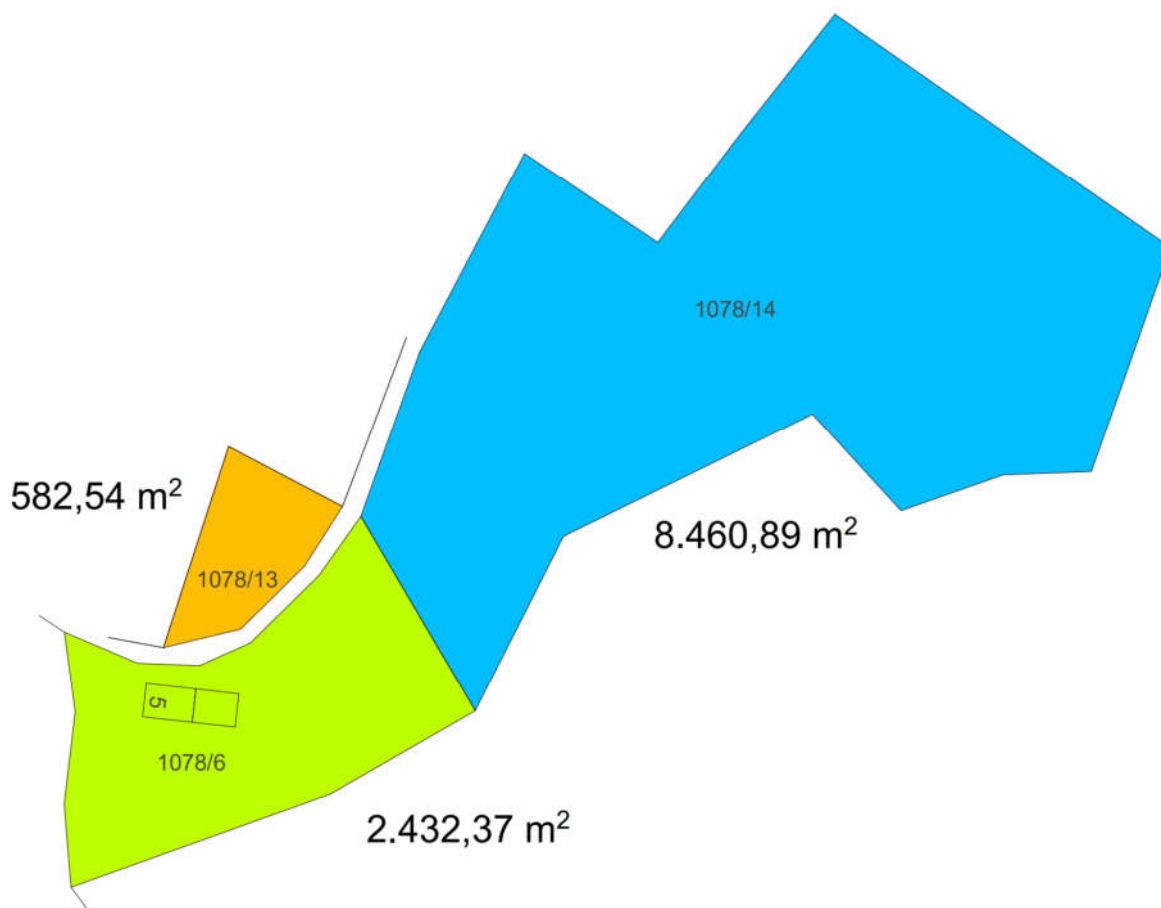


Innenansicht – Dachstuhl / Konstruktion

Grundstücke & Flächen

Die Gesamtfläche von ca. 11.475 m² verteilt sich auf drei Flurstücke. Die Mischung aus Hofstelle, kleiner Weiher-/Wiesenfläche und großem Waldanteil macht das Angebot besonders vielseitig – ob als Rückzugsort, Naturgrundstück oder Projekt für handwerklich Begabte.

| Flurstück | Nutzung / Bereich | Fläche (ca.) |
|-------------------|--|----------------------|
| Flurstück 1078/6 | Hofstelle / Grundstück mit Wohnhaus (Altbestand) | 2.432 m ² |
| Flurstück 1078/13 | Weiher-/Wiesenfläche | 582 m ² |
| Flurstück 1078/14 | Waldfläche | 8.461 m ² |

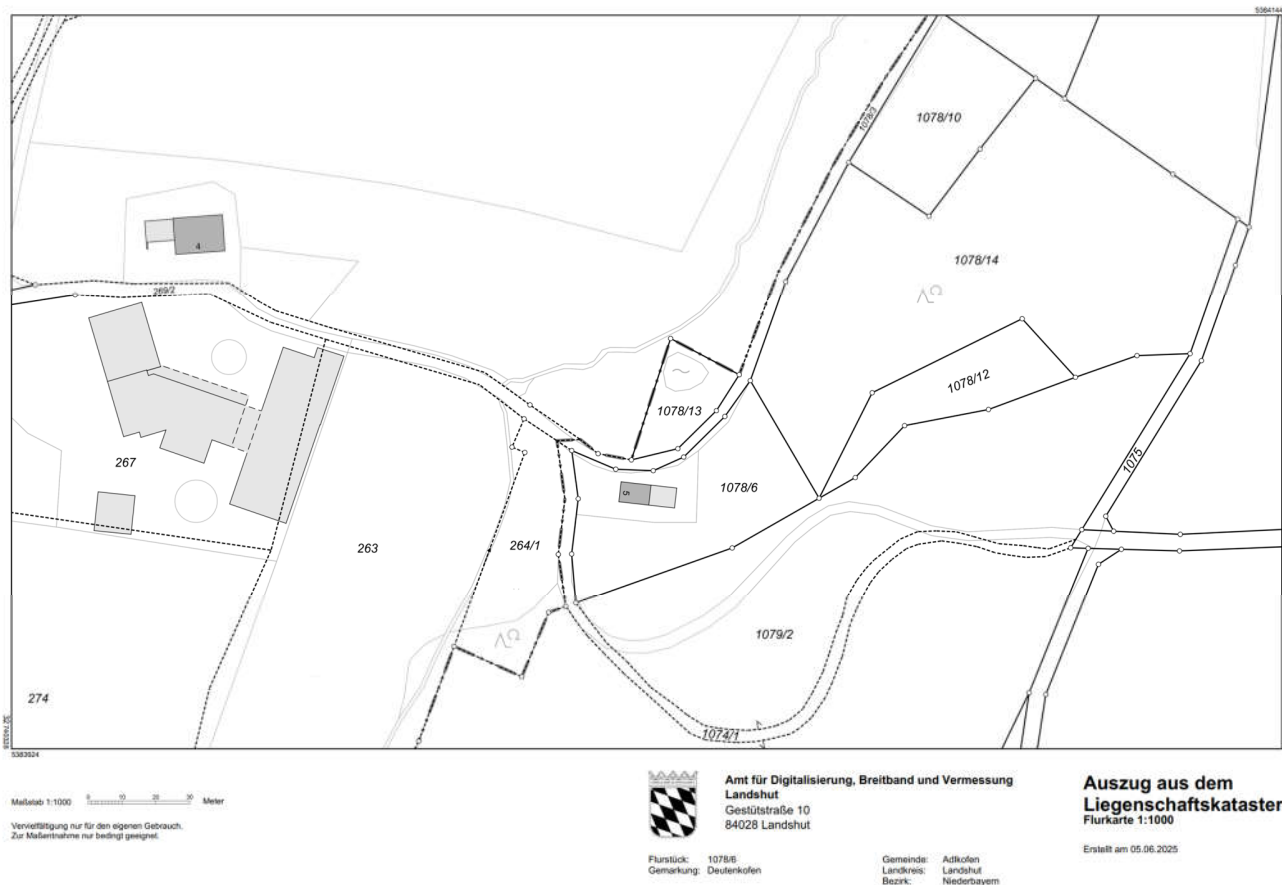


Übersicht Flurstücke (grafische Darstellung)

Erschließung & Technik

- Wasser / Strom / Telekom: Die Sparten bzw. Hausanschlüsse sind noch herzustellen.
- Internet: Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden.
- Abwasser: Entsorgung über neu zu erstellende 3-Kammergrube

Karten & Unterlagen (Auszug)



Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Übersicht)



Kartenausschnitt – Detail

Anlage – interne Unterlagen/Notizen (unverbindlich)

Die folgenden Seiten stammen aus der vorhandenen Unterlagen-Sammlung. Sie dienen ausschließlich als Orientierung. Angaben können veraltet sein.


Telefonnotiz Stromanschluss (historisch, personenbezogene Daten geschwärzt)

Telefonnotiz

Projekt: Birnkofen 5

Betreff: Stromanschluss / Bayernwerk

Datum: 09.03.2016

- 
-
- Bis zur Hausnummer 4 ist zur Zeit die Stromleitung gelegt
 - Die Leitung führt über den Gemeindeweg und zweigt von dort zur Hausnummer 4 ab
 - Von der gleichen Abzweigung (auf dem Gemeindeweg) würde man eine weitere Leitung über dem Gemeindeweg zur Hausnummer 5 legen
 - Man benötigt daher keine Dienstbarkeit von den Nachbarn
 - Kosten: Hausanschluss pauschal 1320€ (+ MwSt.) + 28€ / m (+MwSt.) zwischen Gemeindeweg und Anschlussstelle auf dem Grundstück
 - In der Regel trägt die Gemeinde die Kosten für die Leitung von der Abzweigung (Höhe Hausnummer 4) bis zur Abzweigung (Höhe Hausnummer 5), da es aber recht weit ist, sollte man sich hier noch einmal rückversichern
 - Dauer : ca. 8 Wochen von Antragstellung bis Fertigstellung
-

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Verkäufers bzw. vorliegenden Unterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Energieausweis: Wird – sofern erforderlich – nachgereicht.