

Exposé

Bauernhaus in Beratzhausen

Oberpfälzer Wohnstallhaus: Wohnen im Sonnendorf an der schwarzen Laber nahe Regensburg



Objekt-Nr. OM-421757

Bauernhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Höllriegl

93176 Beratzhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1912	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.616,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,50	Garagen	1
Wohnfläche	220,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	240,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Haupthaus: Seltenes Wohnstallhaus mit handgehauenen, böhmischen Dachstuhl (säulenfrei) und großem Garten

Vermutlich wurde das Haus im 18. Jhd. errichtet. In den frühen 1900ern wurde das Gebäude wie viele im Dorf aufgestockt. Die Türen im 1. OG sind aus dieser Zeit. Die dicken Bruchsteinwände sorgen das ganze Jahr für ein angenehmes Raumklima. Die vielen großzügigen Fenster belichten die Räume zu jeder Tageszeit und in allen Etagen. Ein Denkmalschutz besteht nicht.

Im Erdgeschoss gelangt man durch über die Terrasse mit Basaltstein und die hochwertige Haustür aus Holz in die Diele mit böhmischem Kappengewölbe. Der Fußboden ist aus Naturstein (örtlicher Jurakalk). Von dort aus geht es rechts in die Küche (ehemaliger Stall) mit den historischen Zementfliesen aus dem Jahr 1907 und links in das Wohnzimmer / die Stube mit großem Segmentbogen und Kaminanschluss. Die Wände sind mit Kalkfarbe und Erdfarben gestrichen. Der Boden ist ein Eiche-Klickparkett.

Im hinteren Bereich des Erdgeschosses finden sich rechts der Technikraum und links ein neues Gäste-WC, sowie eine Waschküche mit neuem Fliesenboden.

Die Fensterleibungen im Erdgeschoss sind kunstvoll mit Segmentbogen und schrägen Seiten ausgestattet, um möglichst viel Licht in die Räume zu bringen. Große Fensterbretter aus Fichte runden das Bild ab. Man kann gemütlich in der Fensterleibung sitzen. Die Türen sind bis auf die des Gäste-WCs historische Holztüren mit Kassettenfüllung und je 6 Scheiben aus mundgeblasenem Glas.

Von der Diele aus gelangt man traditionell über eine Bodenklappe, die wir mit einem Gasdruckdämpfer ausgerüstet haben, in den kleinen Gewölbekeller. Es handelt sich um ein Tonnengewölbe aus Bruchstein, das vermutlich älter ist als das Haus selbst. Der Boden ist mit alten Solnhofer Platten belegt. Hier ist ausreichend Platz für Gefrierschrank, Wein, Kartoffeln, Äpfel,... das Raumklima ist das ganze Jahr sehr stabil bei Temperaturen zwischen 6 und 10 Grad.

Von der Diele gelangt man über die Eschentreppe in das erste Obergeschoss. Hier finden sich zwei große Zimmer mit je ca. 30qm, ein kleineres Zimmer mit ca. 10qm und ein großzügiges, neues Bad mit barrierefreier Dusche, WC und Waschbecken. Der Boden ist auch hier Jurakalk. Gang und Zimmer sind mit klassischem, massivem Dielenboden aus geölter Fichte ausgestattet.

Im Dachgeschoss gehen von der kleinen Diele zwei großzügige Räume mit je über 30qm ab. In einem Zimmer genießen Sie den Blick über die Nachbarbebauung im Westen. Der andere Raum ist als Galerie gestaltet, verfügt über ein eigenes kleines Bad mit Badewanne und hier ist der wunderschöne Dachstuhl bis zum First sichtbar. Lediglich die Sparren sind verkleidet. Von diesem Raum aus kann man über die Treppe, die ehemals vom EG ins OG führte, in den kleinen Dachraum mit Fenster.

Nebengebäude:

Anstelle des ehemaligen Stadels befindet sich nun ein mit Fußbodenheizung temperierbarer Anbau mit ca. 25qm. Er hat eine großzügige Raumhöhe, zwei Fenster und eine Tür, sowie einen massiven Eichenparkett von ca. 1930.

Die ca. 120qm große Werkstatt aus dem Jahr 1991 beherbergt derzeit den Klavierbauerbetrieb. 2007 wurde das Gebäude erweitert, gedämmt und mit den Garmischer Kastenfenstern ausgestattet. Es befinden sich im Erdgeschoss drei Räume und im Obergeschoss ein Büro mit ca. 45qm, sowie ein bereits vorgereicherter Raum für ein kleines Bad.

Die Garage an der Westseite ist ein Holzständerbau. Betonpflaster im Raum, ein gemütlicher Vorraum mit historischen Fenstern und Pflaster aus Feldbrandstein, Holzschalung mit natürlicher Ölfarbe in Taubenblau und ein Regendichtes Unterdach mit Biberschwanzdeckung zeichnen das Gebäude aus.

Als Zugabe gibt's ein Backhäuschen für Braten, Pizza und Brot. Es steht wunderbar angrenzend an die großzügige Terrasse.

Ausstattung

Es ist in den letzten Jahren haben wir einiges am Haus investiert. Die neuen Böden im EG verfügen über Fußbodenheizung, ebenso das neue Bad im Obergeschoss. Auch der Dielenboden in einem Zimmer im Obergeschoss wurde erneuert. In diesem Zug wurde die Substanz des Mauerwerks im Erdgeschoss und der Balkenlage geprüft.

Der LPG-Brenner ist in die Jahre gekommen. Der Erdtank befindet sich unauffällig im Nordgarten. Angrenzend an den Technikraum hat man die Möglichkeit der Errichtung eines Pellet-Silos und ggf. eines weiteren Pufferspeichers. Auch der Einsatz einer Wärmepumpe ist möglich.

Bei der Badsanierung haben wir bereits Vor- und Rücklauf für eine Solarthermie bis zum Dach verbaut. Das Dach hat eine ideale Ausrichtung für Solarthermie. Das große und unverschattete Werkstattdach mit 30 Grad Neigung und Südwest-Ausrichtung eignet sich perfekt für die Installation einer PV-Anlage.

Mit wenig Aufwand ist es, falls gewünscht, auch möglich, das Gebäude weiter energetisch zu ertüchtigen. Das Konzept hierfür steht.

Die Werkstatt verfügt über einen eigenen, gemauerten Grundofen und kann zusätzlich über die Fernwärmeleitung vom Haupthaus aus über Heizkörper beheizt werden. Ein Frischwasseranschluss ist bereits integriert, ebenso Abwasser bis zum Revisionschacht vor der Werkstatt.

Die Wasser- und Elektroinstallation ist einwandfrei.

Auch wenn noch etwas Hand anzulegen ist, erhält man eine ungewöhnlich gute Bausubstanz, eine tolle Aufteilung, viel Platz, einen eingewachsenen Obstgarten und allem voran: Eine wunderschöne Lage in selten gewordener Natur mit bestem Anschluss an Autobahn, Zug und örtlicher Nahversorgung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Energieausweis (Verbrauchsausweis) ist derzeit in Erstellung. Sämtliche Angaben ohne Garantie. Der Preis ist verhandelbar. Das heißt, nach Eingang von Anfragen kann ein Kaufpreis ermittelt werden. Dieser kann unter oder über dem genannten Angebotspreis liegen. Weitere Bilder folgen.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Herzliche Grüße, Ihr

Martin Höllriegl

Lage

Das Anwesen liegt einigermaßen zentral im Dorf auf einem Hügel oberhalb der schwarzen Laber. Beratzhausen und Parsberg sind nicht weit. Hier hat man alles für den täglichen Bedarf, Schulen, Ärzte,...

Schwarzenthonhausen ist ein sehr freundlicher Ort mit intakter Dorfgemeinschaft, einer außergewöhnlich schönen Natur rund um Regensburg (die Laber ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und kaum touristisch erschlossen), viel Sonne und - ja - auch ein bisschen Wind.

Im Garten sitzt es sich wunderbar und die Gebäude bieten Platz für Vieles, ohne zu viel Pflege zu benötigen.

Mit dem barrierefrei gestaltete Bahnhof Mausheim oder dem Bahnhof Beratzhausen hat man Anschluss an die Bahnstrecke Nürnberg - Regensburg. Beratzhausen ist Haltestelle für den Regionalexpress.

Über nur einmal Abbiegen ist man innerhalb von 7 Minuten an der A3, Anschlussstelle Beratzhausen. In nur 25 Minuten ist man am Autobahnkreuz Regensburg - ideal also auch für Pendler nach Regensburg.

Wir selbst wohnen weiterhin in Schwarzenhonthausen. Wir suchen also weniger einen Käufer als einen zukünftigen Nachbarn und jemanden, der das Objekt ebenso schätzt, wie wir es taten. Wir kennen das Haus, haben bereits Ideen entwickelt, wie es weiter aufgewertet werden kann und stehen gerne jederzeit zur Verfügung.

Das Haus wird wegen Scheidung verkauft. Es ist einfach zu groß für nur 1-2 Personen, die berufstätig sind.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Werkstatt und Backhäuschen

Exposé - Galerie



Ansicht Süden mit Vordach



Ansicht Süden mit Garage

Exposé - Galerie



Garage



Ansicht Terrasse Südwesten

Exposé - Galerie



Ansicht Garage mit Vorraum



Vorraum Garage

Exposé - Galerie



Ansicht Westen



Ansicht Garage Norden

Exposé - Galerie



Blick aus dem Obstgarten



Blick zum alten Birnbaum

Exposé - Galerie



Nordgarten mit Walnussbaum



Walnussbaum

Exposé - Galerie



Ansicht Nordgarten aus Osten



Lärchenzaun mit Granitsäulen

Exposé - Galerie



Ansicht Anbau Norden



Ansicht Norden mit Werkstatt

Exposé - Galerie



Ansicht Norden von der Straße



Schmiedeeisernes Tor (Antrieb)

Exposé - Galerie



Blick aus Hofraum nach Norden



Innenhof Ansicht Osten

Exposé - Galerie



Blick aus dem Ostgarten



Vordach der Werkstatt

Exposé - Galerie



Blick in den Gemüsegarten Süd



Blick aus dem Gemüsegarten

Exposé - Galerie



Eingang mit ehem. Stalltür



Vordach am Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Blick aus dem Vordach



Viel Platz für Geselligkeit

Exposé - Galerie



Haustür



Küche EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Diele EG