

Exposé

Bauernhaus in Prebitz

Freiheit auf dem Land: Modernisiertes Bauernhaus mit Scheune, Sauna und großem Garten



Objekt-Nr. OM-422069

Bauernhaus

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Jacob

95473 Prebitz
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|----------------|--------------|
| Baujahr | 1980 | Übernahmedatum | 01.09.2026 |
| Grundstücksfläche | 1.253,00 m ² | Zustand | modernisiert |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 129,00 m ² | Carports | 1 |
| Nutzfläche | 400,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Holzpellets | Heizung | Sonstiges |
| Übernahme | ab Datum | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Bauernhaus mit ca. 129 m² Wohnfläche wurde ursprünglich als Teil einer Hofstelle errichtet und in den 1980er Jahren zum Wohnhaus neu aufgebaut. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück in ruhiger, ländlicher Dorflage von Prebitz-Losau – mit weitem Blick ins Grüne und auf den idyllischen Dorfweiher. Das Anwesen bietet viel Platz und eignet sich perfekt für Familien, Individualisten oder Kreative, die Natur, Raum und Selbstverwirklichung schätzen. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich daher in einem gepflegten und soliden Zustand. Aktuell wird die Immobilie noch eigengenutzt und kann nach der Übergabe sofort bezogen werden (ca. Q3/2026).

Highlights auf einen Blick

- ✓ Charmantes Bauernhaus mit Gewölbedecken, Dielenboden und Sichtbalken
- ✓ Modernisiert und renoviert - sofort bezugsfähig nach Übergabe
- ✓ Zwei moderne Pelleteinzelöfen - beheizen zuverlässig das gesamte Haus
- ✓ Für zusätzliche Autarkie - Holzküchenofen und Solar-Balkonkraftwerk
- ✓ Selbstversorgeranwesen mit Gemüsegarten, Beeten, Gewächshaus, Hühnerhaus & eigenem Brunnen
- ✓ Große Scheune (ca. 400 m², 2 Etagen) mit Werkstatt, Holzlager & isolierten Lagerräumen
- ✓ Außensauna mit Weitblick & „Sundowner“-Terrasse
- ✓ Liebevoll angelegter, eingewachsener Garten mit vielfältiger Bepflanzung
- ✓ Weitere Bebauungsmöglichkeiten durch großzügiges Grundstück
- ✓ Ländliche Dorflage mit starker Dorfgemeinschaft & hoher Lebensqualität
- ✓ Ideal für Familien, Selbstversorger, Tierhalter, Kreative & Individualisten

Man betritt das Wohnhaus über den großzügigen Flur mit ausreichend Platz für eine Garderobe und weiterem Stauraum. Hier befindet sich einer der beiden Pelletöfen mit zusätzlichem Heizschacht ins Badezimmer. Rechterhand befindet sich die gemütliche Wohnküche mit Eichenparkett und Gewölbedecken (sog. Böhmisches Kappen). Die großzügige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Ebenfalls befindet sich im Erdgeschoss ein weiteres Zimmer (Büro, Gästezimmer etc.) sowie das geräumige Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschtisch, WC sowie einem Waschmaschinenanschluss. Das Obergeschoss überzeugt mit viel Tageslicht, Sichtbalken und Platz. Dieses wird ebenfalls durch einen Pelletofen geheizt. Das ca. 45qm große Studio ist durch seine Großzügigkeit vielfältig nutzbar; z.B. als Wohnzimmer, Homeoffice, Kinderspielbereich, Kreativbereich etc. Zudem befinden sich im Obergeschoss zwei weitere Schlafzimmer sowie ein großer Abstellraum.

Das ca. 1.258 m² große, nach Süden ausgerichtete Grundstück ist ein wahres Paradies für Selbstversorger und Naturliebhaber. Der liebevoll angelegte Gemüsegarten mit Beeten und Hochbeeten, einem Gewächshaus, einem Hühnerstall, Obstbäumen, Beerensträuchern sowie einem eigenen Brunnen, schaffen ideale Voraussetzungen für eine weitgehende Selbstversorgung. Der übrige Gartenbereich präsentiert sich als romantischer Naturgarten, reich an Blumen, Bäumen und Sträuchern, der liebevoll gestaltet wurde und einen harmonischen Rückzugsort inmitten der Natur bietet. Verschiedene Terrassen und Sitzplätze laden zum Verweilen ein und ermöglichen zu jeder Tageszeit entspannte Stunden im Freien. Absolutes Highlight ist die nach Westen ausgerichtete Sundowner-Terrasse mit Weitblick und Außensauna.

Ein weiteres Highlight ist die große Scheune mit ca. 400 m² Fläche auf zwei Etagen. Sie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Werkstatt, Lager, Holzvorräte, Hobbyräume, Tierhaltung

oder kreative Projekte – hier ist Raum für Ideen und Entfaltung. Zwei isolierte Lagerräume erweitern die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich. Nach Absprache können Gerätschaften und Zubehör übernommen werden. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Carport sowie Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Ausstattung

Modernisierungen / Energie:

Die Beheizung des Hauses erfolgt über zwei moderne Pellet-Einzelöfen, die das gesamte Haus zuverlässig versorgen. Ergänzt wird das Heizkonzept durch Warmwasser über Durchlauferhitzer sowie ein Solar-Balkonkraftwerk zur Deckung der Grundlast. Ein holzbefuerter Wamsler-Küchenherd kann als autarke Kochstelle genutzt werden und sorgt alternativ für Behaglichkeit in der Wohnküche.

Folgende Modernisierungen wurden seit 2022 vorgenommen:

- Eichenparkett im EG
- Holzfenster, Balkontür (Kunststoff) im OG
- zwei Pelletöfen mit Kamin
- Renovierung des Badezimmers mit Erneuerung der Sanitärkeramik
- Türblätter im EG
- Innenanstrich
- Fassadenanstrich
- Erneuerung des Gartenzauns (Grundstück ist vollständig umzäunt)
- Dämmung der obersten Geschosswischendecke mit Holzfaserdämmung
- neues Gartenhaus mit Sitzbereich
- Aussensauna mit Holzbefuerung
- neue Terrasse mit Douglasienbelag
- Terrassenüberdachung

etc.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Sauna, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Dank der Grundstücksgröße besteht zudem weitere Bebauungs- oder Ausbauperspektive, je nach Bedarf und Vorstellung (Abklärung mit der Gemeinde erforderlich).

Das Exposé, Energieausweis und weitere Unterlagen stellen wir auf schriftliche Anfrage gerne zur Verfügung.

Besichtigungstermine erfolgen nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung. Da die Immobilie derzeit noch bewohnt ist, bitten wir, von unangekündigten Besuchen abzusehen. Wir danken für Ihr Verständnis.

Lage

Das Anwesen befindet sich in 95473 Prebitz, Ortsteil Losau, in idyllischer Dorflage. Trotz der Einbindung ins Dorf ist das Grundstück luftig und offen, da die Nachbarschaft angenehm auf Abstand liegt. Der Blick auf den Dorfweiher und die umliegende Natur unterstreicht den idyllischen Charakter.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Dorfgemeinschaft mit Gemeinschaftshaus, starkem Zusammenhalt und gelebter Hilfsbereitschaft – ein Umfeld, das die Lebensqualität spürbar erhöht und insbesondere für Familien und Eigennutzer attraktiv ist.

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 94,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Wohnküche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Einbauküche

Exposé - Galerie



Flur_mit_Pelletofen



Schlafzimmer_OG



Studio_OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Aussensauna_Terrasse

Exposé - Galerie

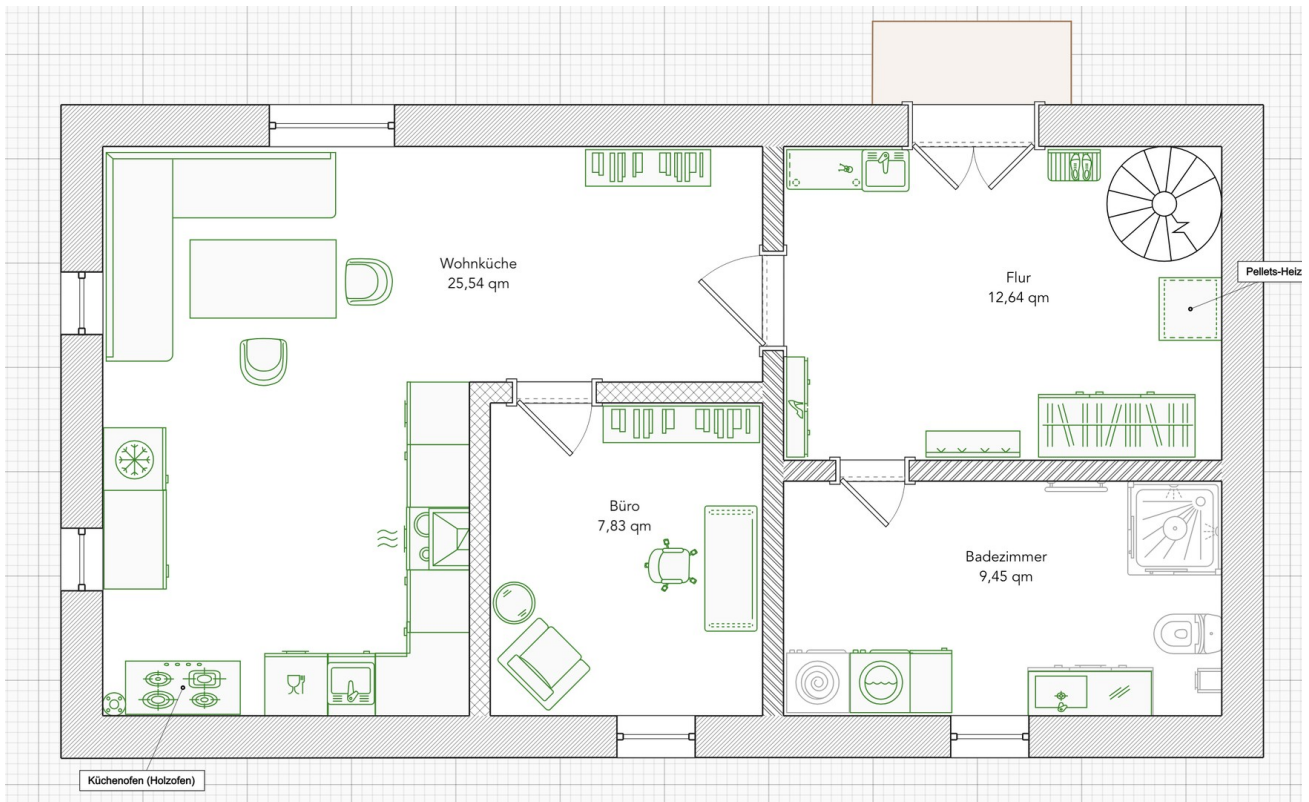


Ansicht_Ostseite

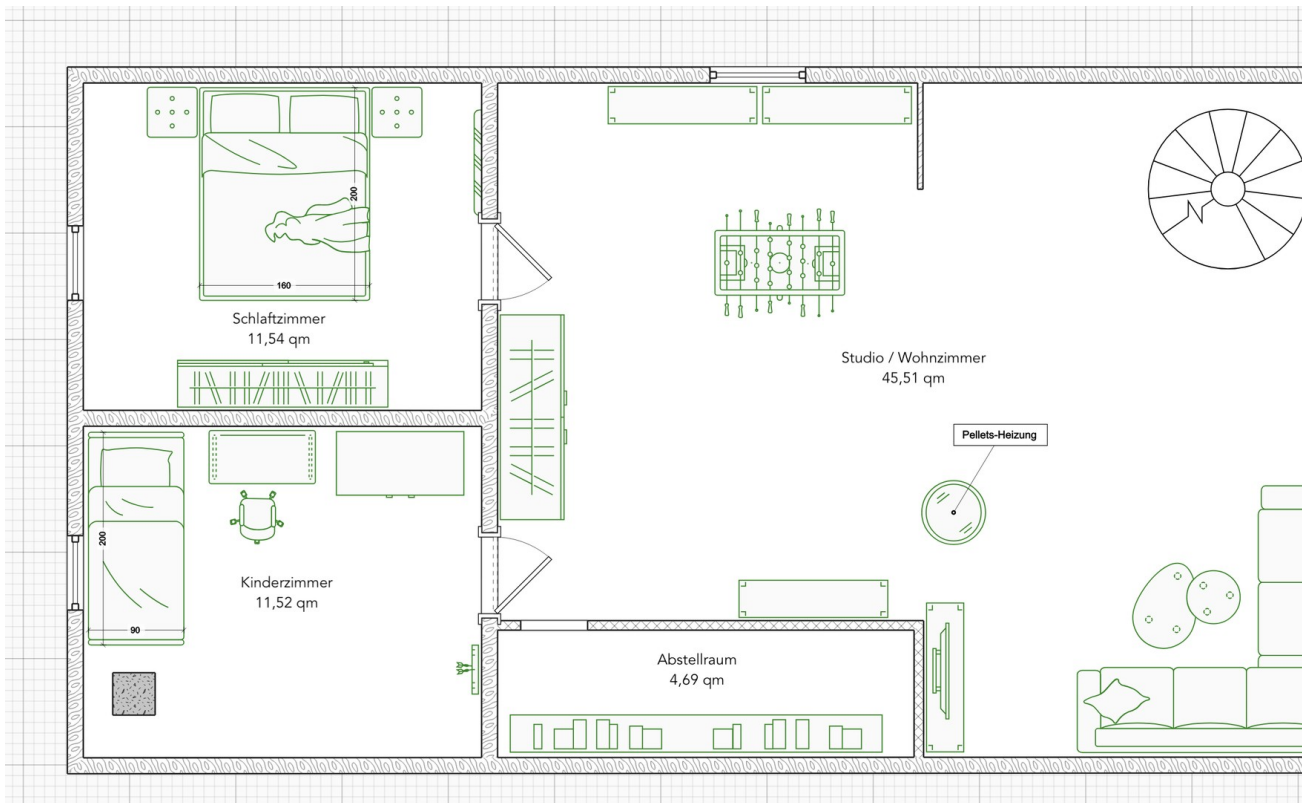


Gemüsegarten_und_Scheune

Exposé - Grundrisse



Grundrisse_EG



Grundriss_OG