

Exposé

Bauernhaus in Fürstenstein

DHH im Bayerischen Wald



Objekt-Nr. OM-422811

Bauernhaus

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Karl Leitenstorfer

94538 Fürstenstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	1940	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.829,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	140,00 m ²	Heizung	Ofenheizung
Energieträger	Holz		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

DHH 100 Quadratmeter 2829 Quadratmeter

Grundstück B Hanglage

Naturstein, Sicht Balken,

Naturstein Keller, Veranda, Jungwald, idyllisch, voll erschlossen,

Kurzbeschreibung:

DHH Naturstein-Lehmziegel,

2829 Quadratmeter Grundstück

Fürstenstein, 4 Zimmer, Küche, Bad, Speis, Wohnfläche 100 Quadratmeter, Dachboden 60 Quadratmeter, Terasse und Veranda. 30 Quadratmeter Balkon, Nebengebäude 40 Quadratmeter, Werkstatt 8 Quadratmeter

, Doppelhaushälfte, Grundstück 2829 Quadratmeter,

Provisionsfrei. Objektbeschreibung Privat zu

verkaufen ist eine

Doppelhaushälfte am Ortsrand von Fürstenstein

- Bayrischer Wald. Das Objekt befindet sich im

Dreiburgenland. Die Wohnfläche beträgt

100 Quadratmeter

dazu kommt eine große Terrasse mit

Veranda und Balkon. Es steht noch ein alter Naturstein Gewölbe Keller 16 qm zur Verfügung und eine Speise

Speicher 60 qm Ausbau möglich, ein

Nebengebäude 36 qm und eine Werkstatt 6 qm.

Das Grundstück mit Süd Hanglage hat 2829 Quadratmeter mit Jungwald.

Mehrere Autostellplätze sind

möglich. Ausstattung Fußboden: Laminat, Teppichboden

Fliesen, Holzboden, Decke Sicht Balken, Weitere Ausstattung: Balkon, Terasse, Garten, Natur-Gewölbe Keller, Einbauküche, 2 Kamine

Ausstattung

Die Sichtbalken (Balkenlager und Stützen wurden 2010 neu eingebaut.

Naturstein wurde unten als Baumaterial verwendet. Ein Naturstein Gewölbekeller und eine Speise ist vorhanden..

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terasse, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Vorteile einer Hanglage

Eine Hanglage bietet zahlreiche Vorteile, die sowohl im privaten Wohnungsbau als auch in der Landwirtschaft, im Weinbau oder bei touristischen Projekten geschätzt werden. Im Folgenden sind die wichtigsten Vorteile einer Hanglage detailliert erläutert:

1. Bessere Aussicht und Lichtverhältnisse

Panoramablick: Häuser oder Grundstücke an Hängen bieten oft eine beeindruckende Aussicht auf das Tal, die umliegende Landschaft oder das Meer.

Mehr Tageslicht: Durch die erhöhte Lage und die Neigung des Geländes fällt mehr direktes Sonnenlicht ein, was besonders in kälteren Regionen von Vorteil ist.

2. Natürliche Entwässerung

Wasserabfluss: Hanglagen ermöglichen einen natürlichen Abfluss von Regenwasser, wodurch Staunässe und Feuchtigkeitsprobleme reduziert werden.

Geringeres Risiko von Überschwemmungen: Da Wasser schnell abfließt, ist die Gefahr von Überschwemmungen geringer als auf ebenen Flächen.

3. Klimatische Vorteile

Bessere Luftzirkulation: Hänge sind oft windiger, was die Luftzirkulation verbessert und das Mikroklima positiv beeinflussen kann.

Frostschutz: In manchen Fällen kann die Hanglage vor Kaltluftseen schützen, da kalte Luft nach unten fließt und sich in tieferen Lagen sammelt.

4. Ästhetik und Gestaltungsmöglichkeiten

Architektonische Vielfalt: Hanglagen erlauben kreative Bauweisen, wie z.B. Terrassenhäuser, mehrstöckige Gebäude mit direktem Zugang zu verschiedenen Ebenen oder spannende Gartenanlagen mit Stützmauern.

Naturnahe Gestaltung: Die natürliche Topografie kann in die Gestaltung von Gärten, Wegen und Außenanlagen integriert werden.

5. Wertsteigerung der Immobilie

Immobilien in Hanglagen mit guter Aussicht und attraktiver Lage sind oft wertbeständiger und können eine höhere Nachfrage auf dem Markt erzielen.

6. Landwirtschaftliche Vorteile (z.B. Weinbau)

Optimale Sonneneinstrahlung: Besonders im Weinbau sind Hänge wegen der besseren Sonneneinstrahlung und der guten Drainage sehr geschätzt.

Schutz vor Frost: Die Hanglage kann helfen, Frostschäden zu minimieren, da kalte Luft nach unten abfließt.

Zusammenfassung

VorteilBeschreibung

Bessere AussichtPanoramablick und mehr Tageslicht durch erhöhte Lage

Natürliche EntwässerungEffektiver Wasserabfluss, geringeres Risiko von Staunässe und Überschwemmungen

Klimatische VorteileVerbesserte Luftzirkulation und Schutz vor Frost durch Hanglage

Ästhetik und GestaltungKreative Bau- und Gartengestaltungsmöglichkeiten, naturnahe Integration der Topografie

Wertsteigerung der ImmobilieHöhere Marktattraktivität durch Lage und Aussicht

Landwirtschaftliche Vorteile Optimale Bedingungen für Weinbau und andere Kulturen durch Sonne und Drainage

Lage

Das Doppelhaus befindet sich am Ortsrand von

Fürstenstein. In Fürstenstein gibt es ein buntes Spektrum an Kindergärten , Schulen,

Bushaltestellen ,Sparkasse , Raiffeisenbank

und Geschäften im Nahbereich , zu Fuß

erreichbar . Infrastruktur: Apotheke,Lebensmittel- Discount, Allgemeinmediziner,

Kindergarten, Grundschule, Hauptschule,

Realschule, Gesamtschule, Öffentliche

Verkehrsmittel In der Nähe sind auch ein

Thermalbad und zwei Seen zum Baden, ca. 4

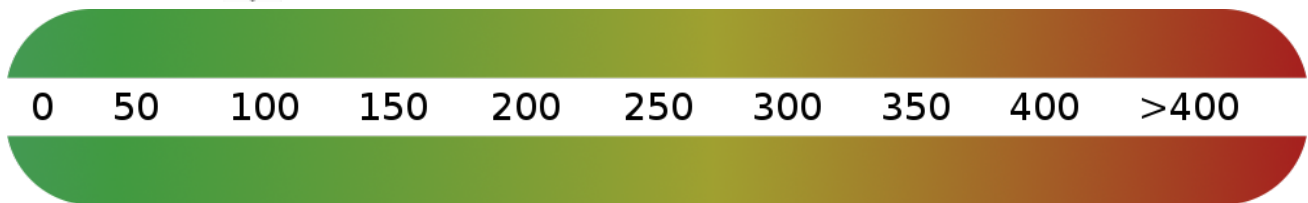
Km entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	97,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

