

Exposé

Bauernhaus in Bayern - Röhrnbach

Hofstelle im Bayerischen Wald - vielseitiges "Sacherl" mit Aussicht



Objekt-Nr. OM-439899

Bauernhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Seibold

Kollberg 7
94133 Bayern - Röhrnbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1922	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	10.000,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	14,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	300,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holz		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieser großzügige Dreiseithof bietet auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 5.000 m² mit direkter Verbindung zur zugehörigen Weidefläche (5000m²) eine seltene Kombination aus ländlicher Ruhe, beeindruckender Aussicht und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Es ist sozusagen ein "Sacherls" in der Randlage eines kleinen Dorfes. Die unverbaubare Lage inmitten der Natur schafft ein besonderes Wohngefühl mit hoher Lebensqualität.

Das Wohnhaus basiert im Erdgeschoss auf der typischen Bausubstanz eines traditionellen Bauernhauses mit den typischen dicken Steinwänden und etwas geringerer Deckenhöhe.

Das Ober- sowie Dachgeschoss wurden in Ziegelbauweise errichtet. Die Geschossdecken bestehen aus Balkendecken mit Fehlböden. Der Dachstuhl ist teilweise isoliert und bietet weiteres Ausbaupotenzial mit wunderbarer Fernsicht.

Beheizt wird das Anwesen über eine kombinierte Öl- und Scheitholzheizung, was sowohl Flexibilität als auch eine teilweise unabhängige Energieversorgung ermöglicht. Insgesamt besteht die Möglichkeit bis zu 4 Hektar Wald, angrenzend in einem Umkreis von unter 3 Kilometer zusätzlich zu erwerben. Aufpreis VB 120T€.

Der großzügige Naturgarten mit gewachsenem Baumbestand, darunter Obst- und Nussbäume, lädt zum Verweilen ein und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Selbstversorgung bis hin zur naturnahen Freizeitgestaltung. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zu angrenzenden Weideflächen mit ebenfalls ca. 5.000 m², ideal für Tierhaltung oder landwirtschaftliche Nutzung. Eine hauseigene Quelle mit Hausbrunnen bietet Potenzial sowohl für die Tiertränke als auch für das Befüllen eines möglichen Infinitypools.

Das Anwesen verfügt zudem über drei Garagengebäude sowie eine beeindruckende Scheune mit ca. 300 m² Grundfläche und insgesamt rund 500 m² Lagerfläche – perfekt für Gewerbe, Hobby oder landwirtschaftliche Zwecke.

Die Lage im Mischgebiet eröffnet zusätzliche Perspektiven: Neben der privaten Nutzung sind auch gewerbliche Konzepte realisierbar.

Fazit:

Eine Immobilie mit außergewöhnlich viel Potenzial – ideal für Naturliebhaber, Selbstversorger, Handwerker oder Investoren mit Visionen

Optional wären noch bis zu 4 Hektar Wald zu verkaufen. 120T€ VB

Ausstattung

Die Grundlage des Hauses bildet ein traditionelles Bauernhaus mit den charakteristischen Merkmalen wie massiven Steinwänden, tiefen Fensterlaibungen und einer eher niedrigen Deckenhöhe.

Der besondere Wert der Hofstelle liegt jedoch weniger in der bestehenden Gebäudesubstanz, sondern vielmehr in den außergewöhnlich vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten des Anwesens. So bieten sich attraktive Optionen für Neubauten – einschließlich der Realisierung mehrerer Bauparzellen. Darüber hinaus eignet sich das Grundstück ideal für Tierhaltung oder – nicht zuletzt durch die großzügige Scheune – für die Gründung bzw. Ansiedlung eines Gewerbebetriebs.

Die beeindruckende, unverbaubare Aussicht sowie die naturnahe, ruhige Umgebung verleihen dem gesamten Anwesen einen ganz besonderen Reiz und runden dieses seltene Angebot ab.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Der Markt Röhrnbach ist eine Gemeinde im Landkreis Freyung-Grafenau und liegt in der südlichen Region des Bayerischen Waldes.

Die nächstgrößeren Städte sind: Waldkirchen (10 km), Freyung (13 km), Grafenau (22 km), Passau (27 km), Vilshofen (48 km) und Deggendorf (60 km).

Der Markt liegt direkt an der B12. Die Anbindung an die Autobahn A3 ist über die Anschlussstelle Aicha vorm Wald (34 km) und Passau Mitte (32 km), bzw. Passau Nord (37 km) gegeben.

Der Markt Röhrnbach (3 km) bietet vielfältige Gesundheitsversorgungen, Banken und Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf und ist aufgrund seiner wirtschaftlichen Vielfalt ein zentraler Ort in der Region.

Die Umgebung von Röhrnbach und die Nähe zur Wolfsteiner Ohe und Ilz mit seinen umfangreichen Netz von Rad- und Wanderwegen bietet vielfältige Möglichkeiten der Naherholung und Freizeitgestaltung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Angrenzender Wiesenstreifen



Hofstelle u. opt. Waldgrundstck

Exposé - Galerie



Dreiseithof



Naturbelassener Garten

Exposé - Galerie



Dorfseitige Ansicht (



Nicht Einsehbarer Innenhof

Exposé - Galerie



Garagenkomplex und Scheune



Innenhof, Scheune, Aussicht

Exposé - Galerie



Unverbaubare Aussicht



EG_Wohnküche

Exposé - Galerie



EG_Wohnzimmer



EG_Badezimmer

Exposé - Galerie



EG_Schlafzimmer



EG_Heizraum

Exposé - Galerie



OG_Treppenhaus



OG_Wintergarten

Exposé - Galerie



OG_Küchenraum



OG_Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Dachstuhl teilisoliert



Garagenkomplex, Innenhof

Exposé - Galerie



Werkstatt



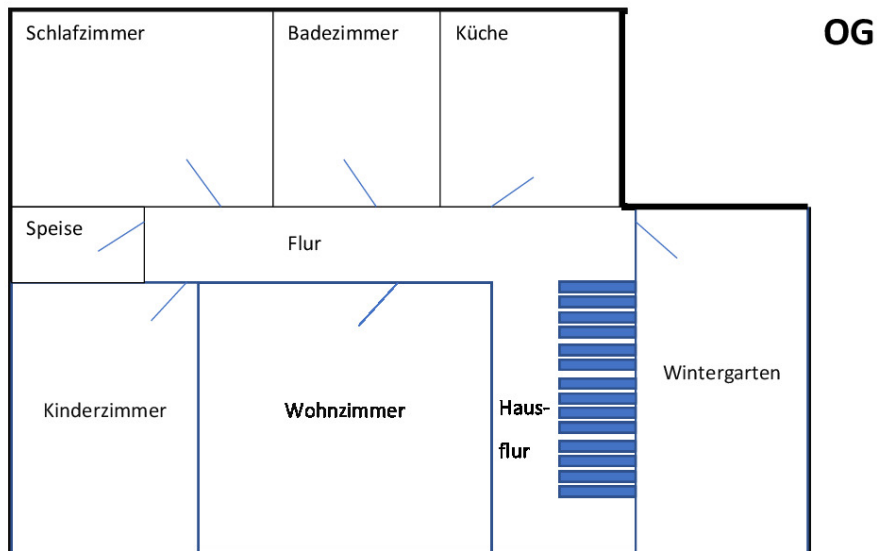
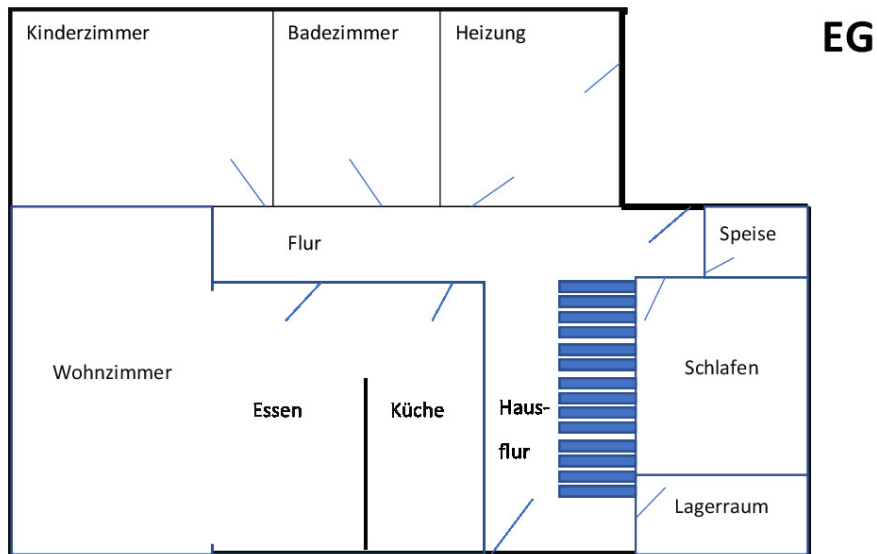
EG_Scheune mit Durchfahrmögl.

Exposé - Galerie



OG_Scheune (befahrbar)

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé mit Detail-Bildern

Hofstelle und Sacherl im Dorf - Kollberg 7, 94133 Röhrnbach

Dreiseithof und Sacherl im Bayerischen Wald mit vielseitigem Potential

Eckdaten:

Grundbuch und Kataster- angaben	Gemarkung Harsdorf	Flurstücke	Nutzung	Fläche
		<u>1087</u>	<u>Landwirt. Anwesen</u>	<u>5.114 m²</u>
		1090	Landwirt. Nutzfläche	5.180 m ²
		1074	Waldfläche	5.349 m ²
		1075	Waldfläche	3.930 m ²
		979	Waldfläche	907 m ²
		941	Waldfläche	21.894 m ²
		937	Waldfläche	238 m ²
		1017	Waldfläche	8.010 m ²
Beschreibung Lage	Bayern – Freyung Grafenau – Markt Röhrnbach	Der Markt Röhrnbach ist eine Gemeinde im Landkreis Freyung-Grafenau und liegt in der südlichen Region des Bayerischen Waldes. Die nächstgrößeren Städte sind: Waldkirchen (10 km), Freyung (13 km), Grafenau (22 km), Passau (27 km), Vilshofen (48 km) und Deggendorf (60 km). Der Markt liegt direkt an der B12. Die Anbindung an die Autobahn A3 ist über die Anschlussstelle Aicha vorm Wald (34 km) und Passau Mitte (32 km), bzw. Passau Nord (37 km) gegeben. Der Markt Röhrnbach (3 km) bietet vielfältige Gesundheitsversorgungen, Banken und Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf und ist aufgrund seiner wirtschaftlichen Vielfalt ein zentraler Ort in der Region. Die Umgebung von Röhrnbach und die Nähe zur Wolfsteiner Ohe und Ilz mit seinen umfangreichen Netz von Rad- und Wanderwegen bietet vielfältige Möglichkeiten der Naherholung und Freizeitgestaltung.		
Innerörtliche Lage und Erschließung	Innerörtliche Lage Erschließung	Kollberg ist ein kleines Straßendorf. Das Grundstück befindet sich an einer leichten Hanglage am Dorfrand mit unverbaubarer Fernsicht auf Röhrnbach und den Bayerischen Wald. Vollausgebaute, asphaltierte Gemeindestraße Anschlüsse: Strom, Wasser, Kanal, Telefon Hausbrunnen mit eigenem Brunnwasser vorhanden		
Rechtliche Situation		Eigentum: Erbgemeinschaft mit 8 Parteien Fahrtrecht: Eingetragen für die Flurnummer 1091 Kein Denkmalschutz Baureifes Land, Bauerwartungsland, land- und forstwirtschaftliche Flächen		
Beschreibung Gebäude und Außenanlage	Außenanlage Wohnhaus Garagen Stadl	Hofffläche und Hauszugang sind befestigt. Es besteht durch die Gebäudestruktur eine dreiseitige Einfriedung, die eine ruhige und ungestörte Wohnsituation ermöglicht. Die weitläufige Gartengestaltung ist durch Grünflächen (inkl. Backofen), Obstbäume, Böschungen und Naturhecken geprägt. Baujahr ca. 1922, Renovierungen 1992 (Anbau), 2003 (Kernsanierung EG und Einbau einer Öl- und Scheitholzheizung) Mauerwerk (konventionelles Mauerwerk) Modernisierungsbedarf erforderlich (Wärmedämmung, Außendrainage) Mauerwerk. Flachdachabdeckung ist undicht, Sturz der Mittelgarage ist beschädigt, Stromanschlüsse vorhanden. Holzofen in der großen Werkstatt. Holzbauweise mit Holz-Schalung. Keine eigene Wärmequelle. Kein eigener Stromanschluss. Kartoffelkeller. Leichter Instandsetzungsbedarf vorhanden.		

Außenansicht:

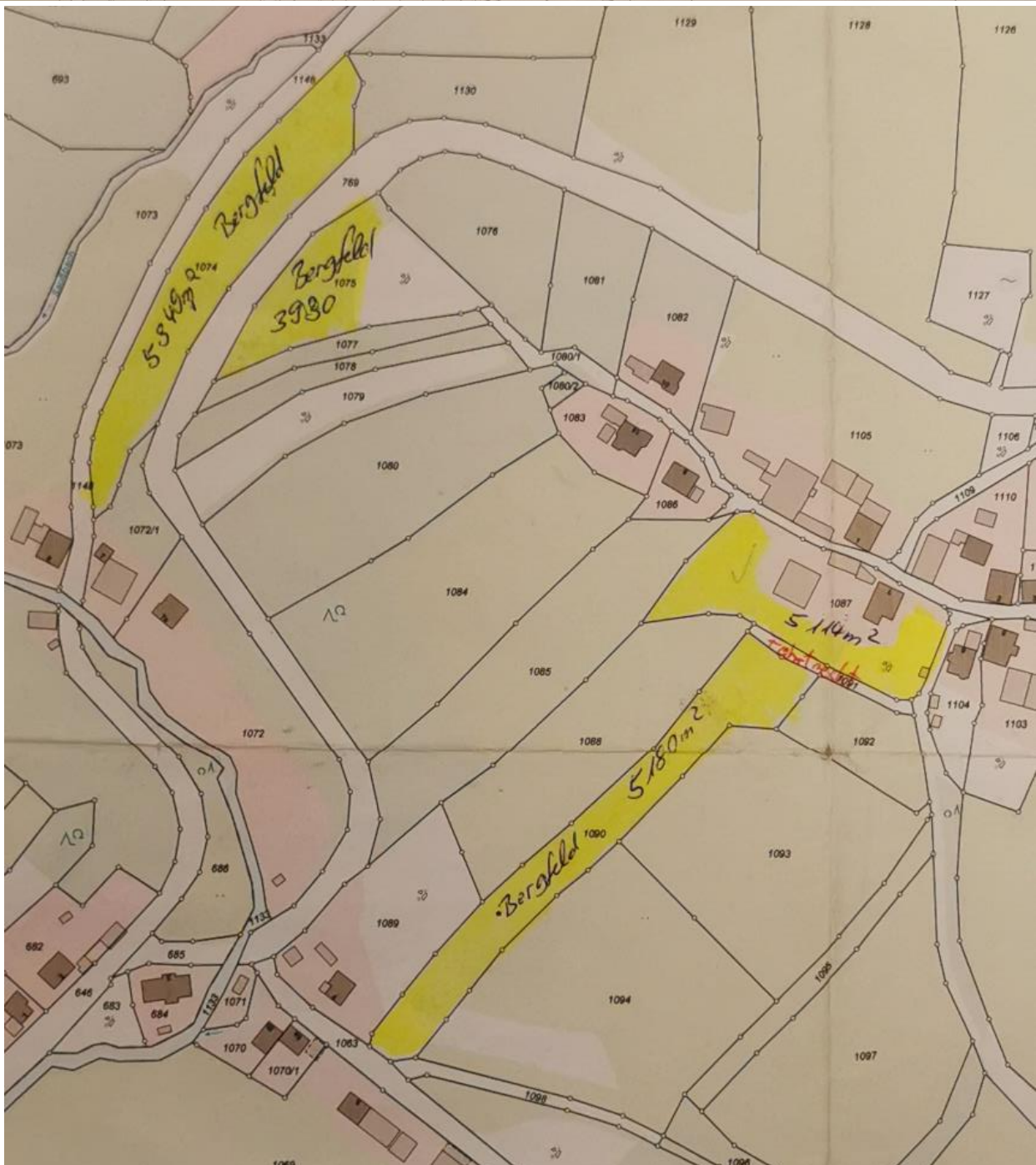






Zugehörige Katasterflächen:

Waldgrundstücke nur gegen Aufpreis (120 T€ VB)



Haus:





Erdgeschoss:

zzgl. Lagerraum, Speise und geräumiges Büro/Hauswirtschaftsraum







Obergeschoss

zzgl. kleinem Lagerzimmer







Dachboden



Innenhof

Dreifachgarage und Scheune



Dreifachgarage



Scheune





Potentielle Baugrundstücke

