

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bettmannsäge

### Unternehmervilla mit ELW im Arberland - am Puls der Städte Regen und Zwiesel



Objekt-Nr. **OM-443622**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **575.000 €**

94209 Bettmannsäge  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.460,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	8
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Garagen	5
Nutzfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Blick über den Garten trifft am Horizont die unendliche Weite von Wiesen und Wäldern – da wo unser Wetter gemacht wird - am schwarzen Regen – im Arberland. Ein Ort an dem andere Urlaub machen. Ein Rückzugsort, um durchzuatmen zusammen mit Freunden oder Gästen – hier ist genug Platz.

Das Haus wurde 1984 mit belegbaren ca. 1.600.000 DM Herstellungskosten erbaut – hier wurde nur hochwertiges Material verbaut und die Ausführung trägt die Handschrift deutscher Qualitätsarbeit.

### Erdgeschoss

Über den Haupteingang des Hauses gelangen wir über eine Diele von welcher ein Zimmer/ Büro und ein Gäste-WC abzweigen, an der Vollholz-Küche vorbei in die Zirbelstube - Berghüttenfeeling inklusive Kachelofen. Daran schmiegen sich ein Bibliothekszimmer, das Wohnzimmer mit Wintergarten und ein Hausherrenbereich mit Schlafzimmer, Ankleidezimmer und einem Marmorbad mit Dusche und Whirlpoolbadewanne, welches in dieser Größe nur noch selten zu finden ist. Vom Wintergarten aus, welcher rundum zu öffnen ist – ein wunderbarer Platz an heißen oder regnerischen Tagen – gelangt man auf die Terrasse. Ein kleines Paradies – Vogelorchester und Postkartenausblick garantiert.

Ein zweiter Eingang zum Haupthaus kann von der Einzelgarage über ein „Schleusenzimmer“ mit Waschbecken, genutzt werden.

### Untergeschoss:

Gäste oder /und Party ? Gar kein Problem – über einen separaten Seiteneingang gelangt man in das Untergeschoss mit Partykeller in Vollholzausstattung und eigener Küche mit Vorratsraum. Gäste-WC gleich nebenan. In diesem Geschoss befinden sich neben Heiztechnik, Hauswirtschaftsraum, 2 weitere Wohnräume, eines davon mit bodentiefen Fenstern und Austritt zum Garten. Ein Duschbad und weitere Räume bieten Stauraum für diverse Bedürfnisse.

### Dachgeschoss

Eine Einliegerwohnung befindet sich im Nebengebäude welches auch über das Haupthaus erreicht werden kann, mit Schlafzimmer, großem Balkon, Wohnzimmer, Essbereich, Küche und Bad -mit separatem Eingang und Stellplätzen. Das Dachgeschoss ist mit der Einliegerwohnung nur zur Hälfte ausgebaut – es könnte eine zusätzliche ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnung entstehen.

### Außenbereich

Das große Grundstück ist komplett eingezäunt und in den großzügigen Hofbereich gelangt man durch ein schmiedeeisernes elektrisch angetriebenes Tor.

In dem mit Stauraum überbauten Garagenkomplex finden 4 große auch höhere Fahrzeuge Platz, daneben eine Werkstatt oder Platz für ein 5. Auto. Direkt am Haus befindet sich eine weitere Einzelgarage. Alle Garagentore haben Elektroantrieb. Das ganze Haus ist mit einer Alarmanlage versehen und die Eingangstüre lässt sich mit Code oder Schlüssel öffnen.

Das Haus ist schon etwas Besonderes. Etwas, was man auf den Bildern nicht sofort entdecken kann, sondern nur fühlen. Wenn Ihnen ein Grundriss mit raffinierten Detaillösungen entspricht, eine ruhige Lage mit unverbautem Ausblick wichtig ist, dann sollten Sie sich dieses Haus ansehen !

Ein Eigenheim mit Abstand zur Außenwelt und idealerweise mit einem Platz, um ungestört im Homeoffice arbeiten zu können, mit den Verwandten zusammen zu kommen oder gar das Gewerbe mit ins Haus zu integrieren. Hier können Sie es verwirklichen

## Ausstattung

BJ 1984

Ca. 280 m<sup>2</sup> WFL (ca.220 m<sup>2</sup> Haupthaus ELW ca. 60 m<sup>2</sup>) Ausbaupotential für weitere 65 m<sup>2</sup>

Ca. 4460 m<sup>2</sup> Grund

Haupthaus + Nebengebäude + überbauter Garagenkomplex

Großzügige hohe Garagen für 6 Fahrzeuge – voll überbaut für weitere Stellfläche

Große Einfahrt mit Hof - schmiedeeisernes Gartentor mit Elektroantrieb

Schmutzschleuse

Zirbelstube

Kachelofen

Echtholzküche

gemauerter Wintergarten rundum zu öffnen

2 Terrassen + 1 Balkon

Ankleidezimmer

Masterbad Marmor mit Whirlpool Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC

UG

Partyraum mit Küche und separatem Eingang

2 Tageslicht Gästezimmer + Duschbad

Diverse vielseitig nutzbare Abstellräume

ELW:

separater Hauseingang im Nebengebäude

3 Zimmer + neues Bad 2019 + Einbauküche + Balkon + 2 Stellplätze

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Bettmannsäge mit eigenem Bahnhof liegt zwischen Zwiesel (7 km Entfernung) und Regen (7km Entfernung) an der Bahnstrecke Plattling–Bayerisch Eisenstein, der so genannten Bayerischen Waldbahn.

In den Städten Regen und Zwiesel befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Apotheken, Ärzte, Krankenhaus, Schulen, Restaurants.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	152,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



zweiter Blick

# Exposé - Galerie



Terrasse



Aussicht zur anderen Seite

# Exposé - Galerie



Umgebung



Lebensmittelpunkt

# Exposé - Galerie



zweiter Blick



Bbliothek/Fernsehen

# Exposé - Galerie



griabige Stubn



zweiter Blick

# Exposé - Galerie



Kaminstunden



Hauptbad

# Exposé - Galerie



Hauptbad



Ankleide

# Exposé - Galerie



Schlafen EG



was kochen wir heute ?

# Exposé - Galerie



Küche Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Ausbaureserve



Gästezimmer UG

# Exposé - Galerie



Bad Untergeschoss



Partyraum mit Küche und Speis

# Exposé - Galerie



Stauraum Garagenkomplex



Garagenkomplex

# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Exposé - Grundrisse



Exposplan, nicht maßstäblich

# Exposé - Grundrisse



Exposé, nicht maßstäblich