

Exposé

Bauernhof in Gerzen

Landwirtschaftliches Anwesen



Objekt-Nr. OM-448871

Bauernhof

Verkauf: **975.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Stahl

84175 Gerzen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1850	Zustand	renovierungsbedürftig
Energieträger	Holz	Gesamtfläche	28.000,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ehemalige Hofstelle liegt in sehr schöner Alleinlage mit freiem Blick in die Natur! Dieses Anwesen vereint durch seine außergewöhnliche Einzellage in optimaler Weise die ländliche Ruhe mit ihrer schönen Natur! Daraus ergibt sich eine Lebensqualität für Alt und Jung mit einer Vielzahl von Freizeitaktivitäten: Fahrradfahrten, Joggen, Spaziergänge, Kanufahrten, Angeln, Reiten etc. Durch seine spezielle Lage kann man diese Aktivitäten direkt vor der Haustür ausüben. Diese Hofanlage hat ein gutes Potential für Tierhaltung, z.B. Pferde, Schafe, Rinder, Hühner oder gar Alpakas. Die Weideflächen wurden vor 3 Jahren mit hochwertigem Weidegras neu angesät. Die schöne Umgebung bietet viele Möglichkeiten für Ausritte oder Kutschfahrten. Die nachbarschaftlichen Strukturen sind überwiegend landwirtschaftlich geprägt und sehr hilfsbereit eingestellt. Im Zentrum des ländlichen Anwesens erhebt sich ein kleiner „Feldherrenhügel“, der einen wunderschönen Rundumblick auf den Hof und die idyllische Landschaft bietet. Ideal, um die Seele baumeln zu lassen. Dieser Ausblick wird noch gesteigert, wenn man auf der Aussichtsplattform der beiden Silotürme steht! Die Hofanlage ist in Richtung Süden offen und man erfreut sich von morgens bis abends über ausreichend Licht und Sonne. 2018 wurde ein Obstgarten mit einheimischen Baumarten (Apfel-, Birnen-, Pflaumen- und Kirschbäumen und Quittensträucher) angelegt. Die ursprünglich landwirtschaftliche Hofstelle beinhaltet ein Wohnstallhaus, eine Remise und 2 Silotürme. Der denkmalgeschützte Wohnanteil des Wohnstallhauses wurde 2011 völlig neu aufgemauert und befindet sich noch im Rohbau. Dieser kann noch sehr großzügig ausgebaut werden. Dazu gibt es mit dem Denkmalamt bereits abgestimmte Pläne. Die dazugehörige Remise verfügt über ausgebauten Wohnraum, der zwischen 2012 bis 2016 aufwendig saniert wurde. Der gesamte Dachstuhl, die Außenwände, die Fenster und Türen einschließlich der Versorgungsleitungen wurden neu aufgebaut. Ein neuer Schornstein, eine neue Küche und ein neues Bade- und Wohnzimmer mit hoher Wohnqualität wurden eingebaut. Ein aufwendig aus Eichenholz gefertigter Balkon wurde an die Südseite integriert und bietet einen atemberaubenden Ausblick in die freie Natur. Das neu aufgemauerte 1. Stockwerk wurde rundherum isoliert und mit Lärchenholzverschalung versehen, sodass die Aufwendungen für das Heizen sehr gering sind. Eine Holzheizung sorgt für eine angenehme und wohlfühlende Wärme und das Knistern des Kaminfeuers verwöhnt die Seele. Die gesamten Frisch- und Abwasserleitungen einschließlich einer Kleinkläranlage wurden 2010 neu eingebaut. Der Stallanteil vom Wohnstallhaus ist großzügig bemessen, sodass eine Werkstatt dort ideal ihr zuhause findet. Dieser Teil verfügt im 1. Stock über einen großen Dachboden, der über eine Außentreppe gut erreichbar ist. Eine angebaute Einzelgarage ist optimal für ein KFZ, Rasenmäher, Fahrräder oder Motorräder etc. verwendbar. Ein Seitenanbau auf der Nordseite, der über Scheunentore verfügt, kann ideal für die Tierhaltung ausgebaut oder zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Geräten benutzt werden. 2025 wurde die Hofstelle an das Glasfasernetz angeschlossen.

Optional kann ein anrainender, mit Quellwasser gespeister Weiher und die dazugehörige elektrifizierte Fischerhütte zusätzlich erworben werden.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Dachterrasse, Einbauküche, Kamin

Lage

Dieses Anwesen befindet sich zwischen Gerzen und Vilsbiburg im Landkreis Landshut. Die nur 5 km entfernt liegende Stadt Vilsbiburg verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien und Restaurants. Es gibt Kindergärten, Grund- und Hauptschule, Realschule und Gymnasium, ein Kreiskrankenhaus und viele Arztpraxen. Einen Bahnhof, Baumarkt, diverse Tankstellen und zahlreiche Handwerksbetriebe. Die Zufahrt zum Anwesen wurde 2020 ganzheitlich erneuert. Die Stadt Landshut ist über die B299 in 20 Minuten erreichbar. Über die A92 gelangt man in ca. 45min zum Flughafen München. In 60 min ist der Stadtrand von München erreicht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Blick von Westen



Luftaufnahme von Westen

Exposé - Galerie



Blick von Südwesten



Anlegen der Weideflächen

Exposé - Galerie



Zufahrt mit neuem Glasfaser



Blick von Osten

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Siloturm



Blick vom Siloturm

Exposé - Galerie



"Feldherrenhügel" mit Schafen



Hofstelle mit Weideflächen

Exposé - Galerie



Blick über Rasen zum Weiher



Schafe auf den Weideflächen

Exposé - Galerie



Sonnenuntergang mit Schafen



Weither mit Fischerhäuschen

Exposé - Galerie



Fischerhäuschen mit Weiher



Blick vom Weiher auf den Hof

Exposé - Galerie



Wohn- und Schlafzimmer



Blick Wohnzimmer auf Balkon



Einbauküche

Exposé - Galerie



Duschkabine im Badezimmer



Waschbecken und Toilette



Remise mit Balkon

Exposé - Galerie



"Feldherrenhügel" mit Freisitz



Schwedenofen im Betrieb



Feierabendbier auf Freisitz

Exposé - Anhänge

1. Exposé zur Hofstelle.

Landwirtschaftliches Anwesen in absoluter Alleinlage mit vielen Nutzungsmöglichkeiten!



Ort:	Gemeinde Gerzen
Baujahr:	Mitte 19. Jahrhundert
Grundstücksfläche:	ca. 28.000 m ²
Energieausweis:	nicht notwendig
Besonderheiten:	Denkmalschutz, Alleinlage, Nebengebäude, eingefriedete Grundstücksfläche, Weideland, Obstbaumgarten, Weiher mit Quellwasser.
Käuferprovision:	keine
Verfügbarkeit:	nach Absprache
Kaufpreis:	975.000 EUR

...und kein Nachbar weit und breit!

Geografische Lage

Diese ehemalige Hofstelle liegt in sehr schöner Alleinlage mit freiem Blick in die Natur! Dieses Anwesen befindet sich zwischen Gerzen und Vilsbiburg im niederbayerischen Landkreis Landshut. Die nur 5 km entfernt liegende Stadt Vilsbiburg verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien und Restaurants. Desweiterem gibt es Kindergärten, Grund- und Hauptschule, Realschule und Gymnasium, ein Kreiskrankenhaus und viele Arztpraxen. Einen Bahnhof, Baumarkt, diverse Tankstellen, viele Handwerksbetrieben und die Zulieferindustrien für den Automobilesektor. Der Gemeindeweg, welcher am Anwesen vorbeiführt, wurde 2020 ganzheitlich erneuert.

Die Stadt Landshut ist in 20 Minuten Fahrzeit über die B299 bequem erreichbar. Zum Münchener Flughafen gelangen Sie ebenfalls über die B299 und dann die A92 in ca. 45 min. Über die A9 sind es dann nur noch weitere 20 min bis zum Münchener Stadtrand. Es gibt ebenso die Alternative über die Landstraße B388 nach München zu gelangen.



Quelle: OpenStreetMap.

Umfeld und Leben

Hier vereinen sich durch die außergewöhnliche Einzellage in optimaler Weise die ländliche Ruhe mit ihrer Natur von Wald, Wiesen und Feldern! Der hohe Grad an Lebensqualität für Alt und Jung ergibt sich durch eine Vielzahl von Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, wie Fahrradfahrten, Joggen, lange Spaziergänge, Kanufahrten, Angeln, Reiten und Vieles mehr. Durch seine spezielle Lage kann man diese Vielzahl von Aktivitäten direkt vor der Haustür ausüben. Diese ehemalige Hofanlage hat ein hohes Potential für Tierhaltung, wie z.B. Pferde, Schafe, Rinder, Hühner, Enten oder gar Alpakas. Die Weideflächen wurden vor 3 Jahren mit Weidegras neu angesät und dabei auf hochwertiges Saatgut mit 28 verschiedenen Gräser und Kräuter wert gelegt. Diese Flächen sind teilweise mit neuem Weidezaun eingezäunt worden. Eine ideale Voraussetzung für Tier-, im speziellen für Pferdhaltung mit seinen vielen Möglichkeiten. Die schöne Umgebung von Feld-, Wald- und Flusswegen öffnet viele schöne Varianten für Ausritte oder Kutschfahrten. Die nachbarschaftlichen Strukturen sind überwiegend landwirtschaftlich geprägt und sehr hilfsbereit eingestellt.

Im Zentrum des ländlichen Anwesens erhebt sich ein kleiner „Feldherrenhügel“, der eine perfekte Rundumsicht auf die Hof-, die Weideflächen und die idyllische Landschaft bietet.

Eine Streuobstwiese wurde 2018 mit einheimischen Ostbaumarten angelegt. Diese umfasst verschiedene Apfel-, Birnen-, Pflaumen- und Kirschbaumarten und wird durch Quittensträucher abgerundet. Der dazugehörige Garten wurde 2017 durch einen L-förmigen Erdwall eingefriedet, sodass keine Einsicht und Zugang für die täglich wenigen Spaziergänger und Autofahrer möglich ist. So kann man in völliger Abgeschlossenheit und Ruhe seiner Arbeit und Entspannung nachgehen.

Da die Hofanlage sich in Richtung Süden öffnet, profitiert man von morgens bis abends von dem damit zur Verfügung stehenden Licht und der Sonne. Der paradiesische Naturblick über die Wiesen, die Felder und auf den in ca. 300 m entfernten Wald ist ideal, um die Seele baumeln zu lassen.

Optional kann ein anrainender Weiher, welcher durch Quellwasser gespeist wird und welcher sich durch seinen Zu- und Abfluss ideal für die Aufzucht von einheimischen Fischarten eignet, erworben werden. Die dazugehörige Fischerhütte, die erst vor 3 Jahren in Stand gesetzt wurde, beinhaltet Strom- und WLAN-Anschluss und rundet damit das Gesamtpaket optimal ab.

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Hofstelle beinhaltet ein Wohnstallhaus, eine Remise und 2 Silotürme, die als Aussichtsplattform dienen. Der denkmalgeschützte Wohnanteil des Wohnstallhauses wurde 2011 völlig neu aufgemauert und befindet sich noch im Rohbau. Dieser kann noch sehr großzügig ausgebaut werden. Dazu gibt es vom Denkmalamt abgestimmte Baupläne.

Die dazugehörige Remise verfügt über einen ausgebauten Wohnraum, der zwischen 2012 bis 2016 aufwendig saniert wurde. So wurde der gesamte Dachstuhl, das Dach, die Außenwände, die Fenster und Türen einschließlich der Versorgungsleitungen neu aufgebaut. Es wurde ein neuer Schornstein, eine neue Küche und ein neues Bade- und Wohnzimmer eingebaut, welches zusammengefasst eine hohe Wohnqualität ergibt. Ein aufwendig aus Robinien- und Eichenholz gefertigter Balkon wurde an die Südseite integriert und bietet einen atemberaubenden Ausblick in die freie Natur. Das neu aufgemauerte 1. Stockwerk der Remise wurde rundherum zusätzlich mit Isolierung und Lärchenholzverschalung versehen, sodass die Aufwendungen für das Heizen sehr gering sind. Eine Holzheizung sorgt für eine angenehme und wohlfühlende Wärme und das Knistern des Kaminfeuers verwöhnt die Seele.

Die gesamten Frisch- und Abwasserleitungen einschließlich einer 3 Kammer Kleinkläranlage wurden 2010 neu eingebaut. Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Wassernetz und über einen Wasserbrunnen, der direkt durch Quellwasser von höchster Trinkqualität versorgt wird.

Der Stallanteil vom Wohnstallhaus ist großzügig bemessen, sodass eine Werkstatt und Handwerksraum dort ideal ihr zuhause finden. Dieser komplette Teil verfügt im 1. Stock über einen großen Dachboden, der über eine Außentreppe erreichbar einfach erreichbar ist.

Eine an dem Stallanteil angebaute Einzelgarage ist optimal zugänglich und kann für ein KFZ, einen Rasenmäher, Fahrräder oder Motorräder etc. verwendet werden.

Ein großer Seitenanbau auf der Nordseite, der über Scheunentore verfügt, kann ideal für die Tierhaltung ausgebaut oder zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Geräten benutzt werden.

Ein unter der Erde befindlicher Rübenkeller bietet über das ganze Jahr eine niedrige Raumtemperatur und eignet sich sehr gut für die Kühlung von Lebensmitteln.

2025 ist die Hofstelle an das Glasfasernetz angeschlossen worden.

Bildergalerie mit Luftaufnahmen



1. Panoramaluftaufnahme: Westansicht der Hofstelle.



2. Panoramaluftaufnahme: Südostansicht Hofstelle.

Bildergalerie mit Luftaufnahmen der Hofstelle



3. Luftaufnahme: Ostansicht Hofstelle.



4. Luftaufnahme: Westansicht mit „Feldherrenhügel“, frisch eingesäter Weide und dahinterliegendem Weiher.

Bildergalerie mit Luftaufnahmen der Hofstelle



5. **Luftaufnahme:** Südansicht mit Streuobstwiese, Remise, Wohnstallhaus, Silotürmen und „Feldherrenhügel“.

Bildergalerie mit Luftaufnahmen der Hofstelle



6. Luftaufnahme: Südansicht mit anteiliger Streuobstwiese, der Remise, dem Wohnstallhaus und Silotürmen.



7. Luftaufnahme: Nordansicht mit Silotürmen, Einwurfschächten Rübenkeller und Anbau am Stallanteil.

Bildergalerie Aussichten von den Silotürmen



8. Bild: Aussicht von den Silotürmen in Richtung Osten.



9. Bild: Aussicht von den Silotürmen in Richtung Südosten.

Bildergalerie der Hofstelle



10. Bild: Südostansicht der Hofstelle mit Remise, Wohnstallhaus und „Feldherrenhügel“ im Vordergrund.



11. Bild: Südostansicht von der Remise mit Streuobstwiese im Hintergrund.

Bildergalerie Weiher und Fischerhütte



12. Luftaufnahme: Westansicht vom Fischweiher mit Parkplatz und Fischerhütte.



13. Bild: Zufahrt mit Eichenbäumen zum Fischweiher, zum Parkplatz und zur Fischerhütte.



14. Bild: Nordwestansicht von Fischerhütte, Fischweiher und vom Brunnschacht rechts im Hintergrund.



15. Bild: Südansicht von Zufahrt zum Parkplatz von dem Fischweiher und der Fischerhütte unter Eichenbäumen.

Bildergalerie von der Tierhaltung



16. Bild: Südansicht von einer Schafsherde auf dem Weideland mit „Feldherrenhügel“.



17. Bild: Sonnenuntergang mit Schafsherde und Remise im Hintergrund.

Bildergalerie vom Wohnraum in der Remise



18.Bild: Küche in der Remise.



19. Bild: Duschkabine im Badezimmer.



20. Bild: Waschbecken und Toilette.



21.Bild: Wohnraum und Schlafraum.



22.Bild: Blick vom Wohnraum auf den Balkon.



23.Panoramabild: Morgentlicher Ausblick vom Balkon in die Naturidylle



24.Bild: Morgentlicher Ausblick vom Balkon in Richtung Osten.



25.Bild: Ausblick vom Balkon tagsüber auf die Weidefläche in Richtung Südost.



26.Bild: Morgentlicher Ausblick vom Balkon in Richtung Süden.