

Exposé

Bauernhaus in Grattersdorf

**Dreiseithof mit 1325m² Grundstück + Backhaus +
Scheunen + PV**



Objekt-Nr. OM-453356

Bauernhaus

Verkauf: **239.500 €**

Ansprechpartner:
Simon Eginger

Nabin 9
94541 Grattersdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1925	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.325,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	172,00 m ²	Carports	3
Energieträger	Holz	Stellplätze	6
Übernahme	sofort	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Anwesen bietet 1.325 m² Grundstück und mehrere Nebengebäude.

Kein Denkmalschutz – ideal für individuelle Sanierung oder Neubau. Ein Platz für Visionäre, Selbstversorger, Handwerker oder Menschen, die naturnah leben und gleichzeitig gut angebunden sein möchten.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei – direkt vom Eigentümer.

Es besteht kein Denkmalschutz, das bedeutet maximale Gestaltungsfreiheit bei Sanierung, Umbau oder möglichem Ersatzbau.

Ein Hof mit Charakter und seltenen Details

Zum Ensemble gehören:

- Wohnhaus (kernsanierungsbedürftig, Technik muss vollständig modernisiert werden, ideal für Handwerker oder Neubau)
- Eckscheune mit ehemaligem Stall (Natursteingemäuer, teilweise weiß übermalt, kann für ansprechende Steinoptik abgemeißelt werden)
- Unterkellerte Lagerscheune mit Garage und Gemüsekeller
- Freistehendes Backhaus mit traditionellem Steinofen

Ein echtes Highlight ist das separate Backhaus mit voll funktionsfähigem Steinofen. Hier kann noch wie früher Brot gebacken oder Pizza im Holzfeuer zubereitet werden. Dieses Detail verleiht dem Anwesen eine besondere, fast schon romantische Atmosphäre – ein Stück ursprüngliches Landleben, das heute kaum noch zu finden ist.

Besonders beeindruckend ist die alte Stallüberdachung mit handgeschlagenen Balken, verbunden durch traditionelle Holznägel. Im Kontrast dazu steht das Natursteinmauerwerk des ehemaligen Stalles.

Die Scheunen bieten großzügige Flächen für Tierhaltung, Werkstatt, Garage, Atelier oder Lager. Das Gebälk wurde regelmäßig gepflegt und befindet sich weitgehend in solidem Zustand.

Die Möglichkeit der Mitnutzung eines Brunnens besteht – ideal für Gartenbewässerung, Tierhaltung oder nachhaltige Nutzungskonzepte.

Raum für Ideen – ohne Denkmalschutz

Das Wohnhaus ist sanierungsbedürftig (technischer Stand ca. 1950er Jahre). Derzeit erfolgt die Beheizung über Holzöfen. Erforderlich sind u. a. eine Heizungsanlage, Badmodernisierung, Boden- und Verputzarbeiten (Außen- und Innenputz). Auch Wasserleitungen und Elektrik bedürfen einer Modernisierung.

Doch genau hier liegt die Chance:

Sanieren nach eigenen Vorstellungen – oder alternativ einen Ersatzbau realisieren.

Der Dachboden bietet ausreichende Höhe für einen möglichen Ausbau.

Der Dachstuhl ist trocken und in gutem Zustand.

Fernwasser- und Kanalanschluss sind möglich.

Nachhaltigkeit inklusive:

Auf dem Dach befindet sich eine 11,7 kWp Photovoltaikanlage mit ca. 4.600 € steuerfreiem Jahresertrag.

Eine spätere Integration in ein Speichersystem (z. B. für E-Auto oder moderne Heiztechnik) ist möglich.

Die Anlage kann übernommen und abgelöst werden.

Ein Energieausweis liegt vor und kann gerne angefordert werden.

Naturidylle mit schneller Stadtnähe:

Grattersdorf bietet Ruhe, Weitblick und eine entspannte Dorfgemeinschaft. Wälder, Wiesen und klare Luft prägen das Umfeld – ideale Voraussetzungen für Erholung und naturnahes Leben.

Und dennoch sind Städte und Infrastruktur schnell erreichbar:

- Einkauf (Edeka Buchbauer): ca. 3 km
- A3 (Hengersberg): ca. 10 Minuten
- Deggendorf: ca. 20 Minuten
- Passau: ca. 39 Minuten
- Regensburg/Landshut: ca. 55 Minuten

Bei Interesse freue mich über eine Nachricht mit kurzer Vorstellung, sehr gerne zeige ich Ihnen das Anwesen persönlich vor Ort.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Einbauküche

Lage

Dreiseitenhof in ruhiger Dorflage in Nabin in der Gemeinde Grattersdorf.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	518,82 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Fassade Innenhof



Natursteinmauer

Exposé - Galerie



Gebälk Eckscheune



Innenhof

Exposé - Galerie



Wohnhaus



Sanierungsbeispiel

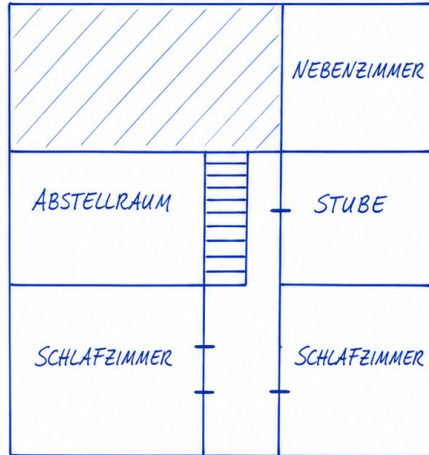


Räume

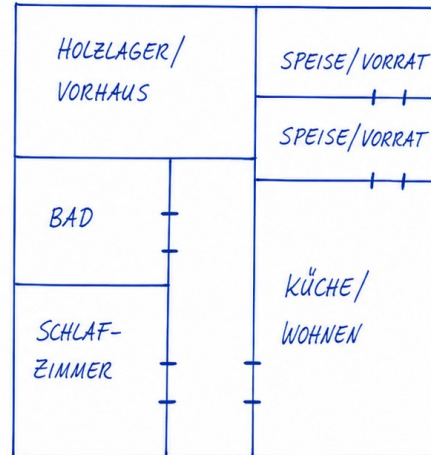
Sanierungsbeispiel

Exposé - Galerie

OG (OBERGESCHOSS)



EG (ERDGESCHOSS)



Grundrisse Wohnhaus



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Backofenhaus



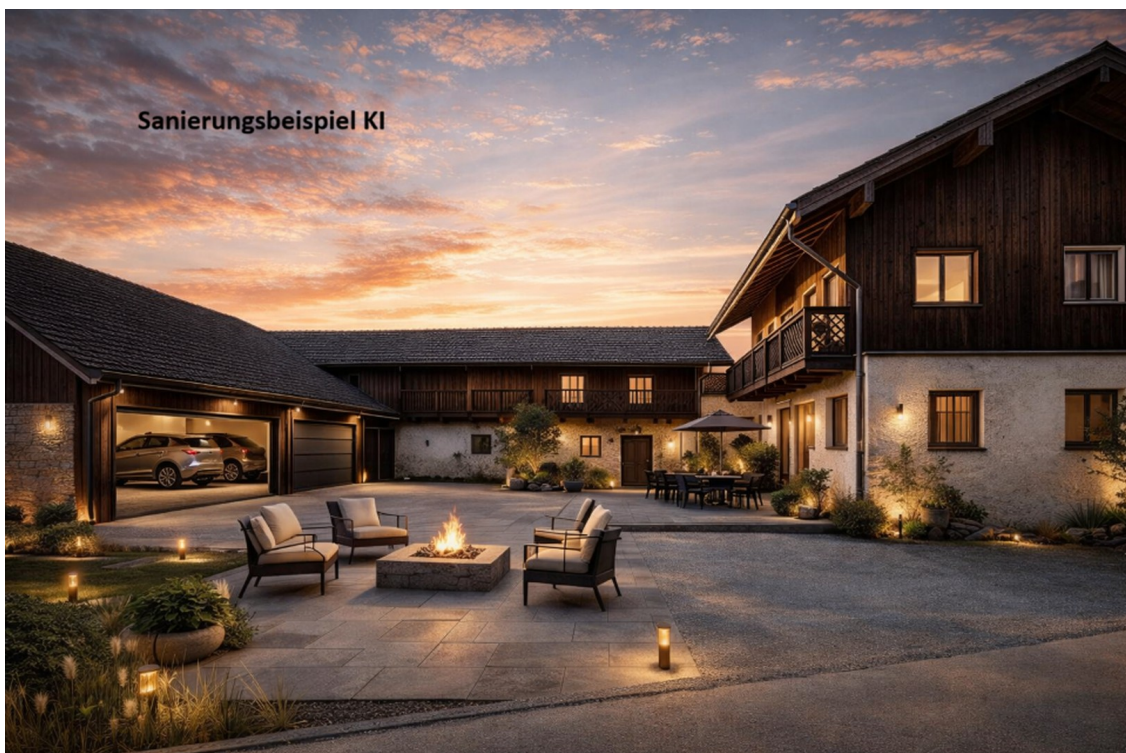
Steinofen

Exposé - Galerie



Sanierungsbeispiel KI

Sanierungsbeispiel

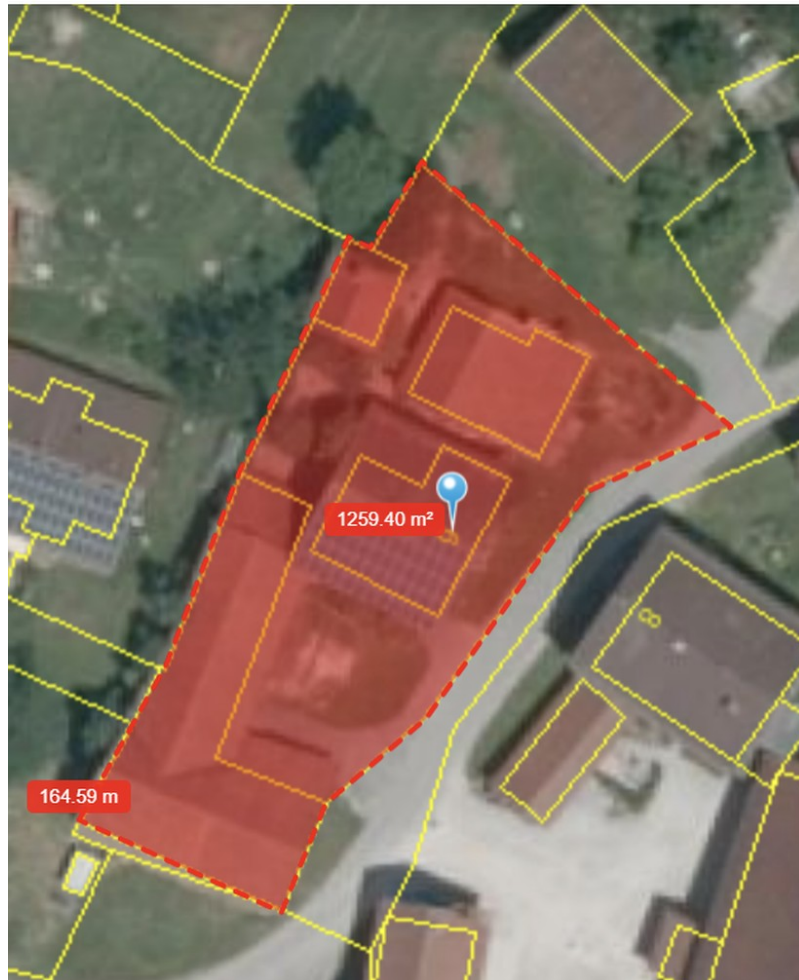


Sanierungsbeispiel KI

Sanierungsbeispiel

Exposé - Galerie

Zeichnen & Messen



Grundstücksgrenzen