

Exposé

Einfamilienhaus in Abensberg

**Kernsaniert EFH + großem Grundstück provisionsfrei
Gewerbe Pferd**



Objekt-Nr. **OM-458030**

Einfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Pohl Stefan

93326 Abensberg
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1966 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 2.966,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 8,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 115,00 m ² | Carports | 1 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Leider bereits zum zweiten Mal nach unzuverlässigen Käufern wieder verfügbar...

TRAUMHAFTES REITANWESEN & MODERNES WOHNEN IN 93326

Kernsaniert | Keine Renovierungsstau | Pferdehaltung genehmigt | Kauf oder Mietkauf!

Verkaufspreis: 799.000 €

Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung

Standort: 93326 (Abensberg & Umgebung)

Kontakt / Mobil: 0171 7578395

OBJEKT-HIGHLIGHTS auf einen Blick

Dieses wunderschöne und seltene Schmuckstück verbindet modernen, anspruchsvollen Wohnkomfort im Innenbereich mit optimalen Bedingungen für die professionelle oder private Pferdehaltung direkt am Haus. Das Anwesen wurde aufwendig kernsaniert – hier heißt es: Einziehen, wohlfühlen und den Traum vom Leben mit Pferden sofort verwirklichen!

WOHNHAUS & ZUSTAND

Kernsaniert & Modern: Das Gebäude befindet sich technisch wie optisch in einem hervorragenden Zustand. Es besteht absolut kein Renovierungsstau.

Hochwertige Ausstattung: Stilvolle Treppenaufgänge mit Teppichfliesen/Teppichbelag, moderne Fliesen und einladendes Design.

Traumküche: Großzügige, moderne Einbauküche in L-Form mit hochwertiger Holzoptik-Arbeitsplatte, viel Stauraum und erstklassigen Geräten.

Wellness-Badezimmer: Elegantes Tageslichtbad mit einer luxuriösen Eckbadewanne, moderner Sanitärausstattung und edlen, dunklen Fliesen.

Tierfreundlich: Durchdachte Details wie Katzenkletter- und Spielwände im Wohnbereich sind bereits integriert.

PFERDEINFRASTRUKTUR & AUSSENBEREICH

Das Herzstück für Reiter und Pferdeliebhaber: Eine vollständig genehmigte Pferdehaltung mit erstklassiger Ausstattung:

Eigener Reitplatz: Großzügiger, professionell angelegter Sandplatz mit Flutlichtanlage – optimales Training auch am Abend oder im Winter.

Roundpen / Führanlage: Perfekt für die tägliche Bewegung und das Training Ihrer Pferde.

Stallungen & Ausläufe: Massiver Stalltrakt direkt am Hof, gepflasterte bzw. befestigte Hofflächen sowie direkt angrenzende, weitläufige und sicher eingezäunte Koppeln/Weiden.

Lagerkapazitäten: Überdachtes Heu- und Holzlager direkt am Stallgebäude für eine bequeme Bewirtschaftung.

FLEXIBLE ERWERBSMODELLE (Kauf oder Mietkauf)

Um Ihnen maximale Flexibilität zu bieten, stehen Ihnen zwei Optionen offen:

Klassischer Kauf: Solide Investition in die Zukunft für 799.000 €.

Miete mit Kaufoption (Mietkauf): Sie ziehen flexibel als Mieter ein, nutzen das Anwesen sofort für sich und Ihre Tiere und sichern sich das vertragliche Recht, das Objekt zu einem späteren Zeitpunkt zu erwerben.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 201,20 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie

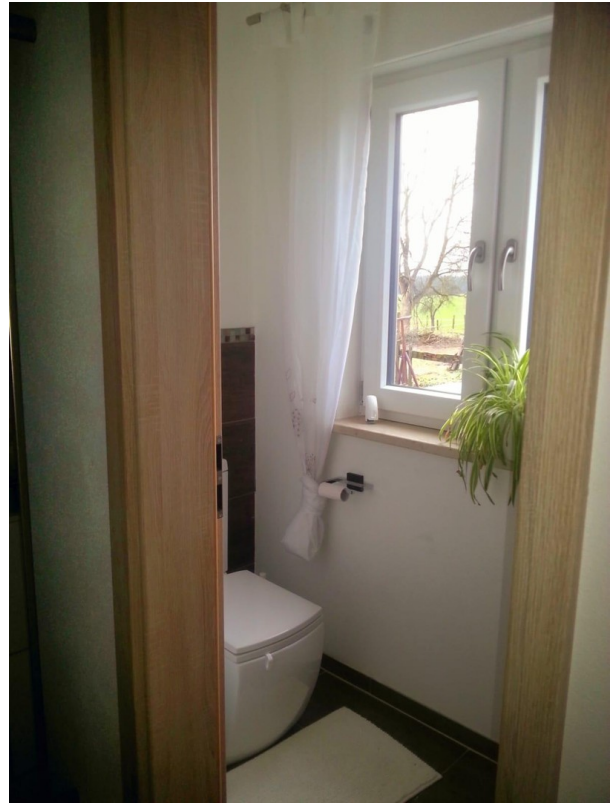


Eingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gäste WC



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Einbauküche Haus



Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Drohnenaufnahme



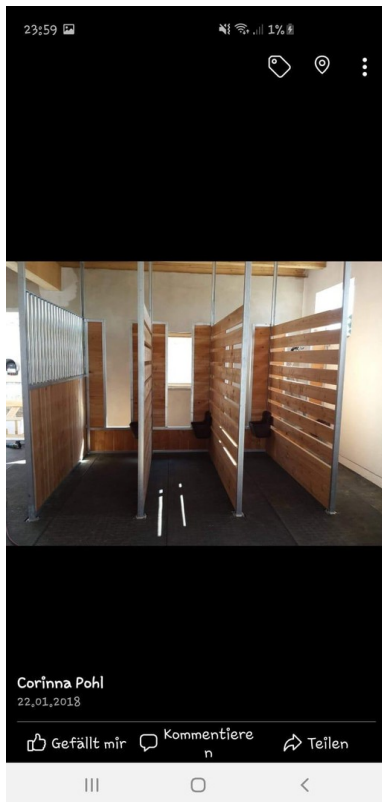
Blick in den Garten

Exposé - Galerie

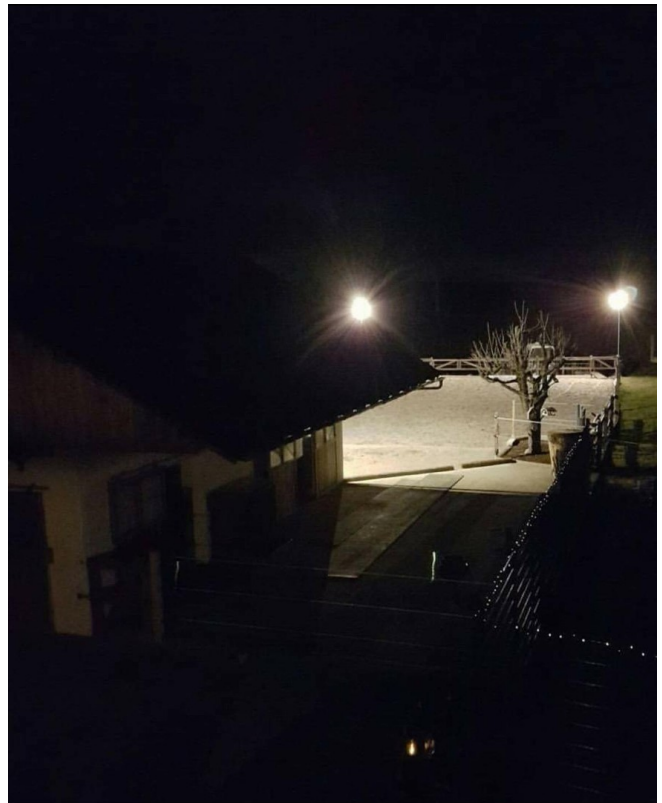


Futterküche

Exposé - Galerie



Stall



Reitplatz



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

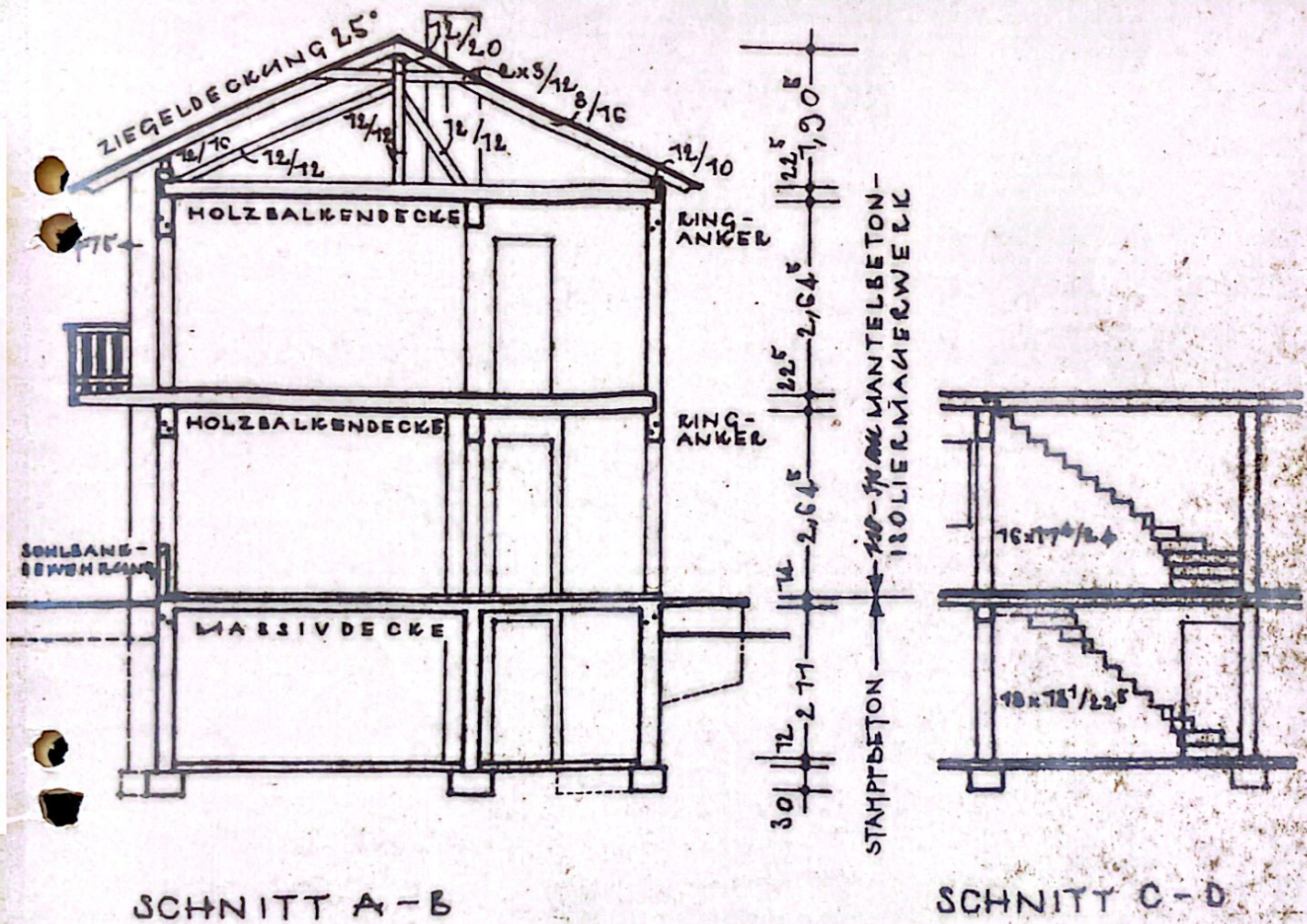
1. Informationen Baupläne

Bauvorhaben:

Franz Mayer

Arnhofen

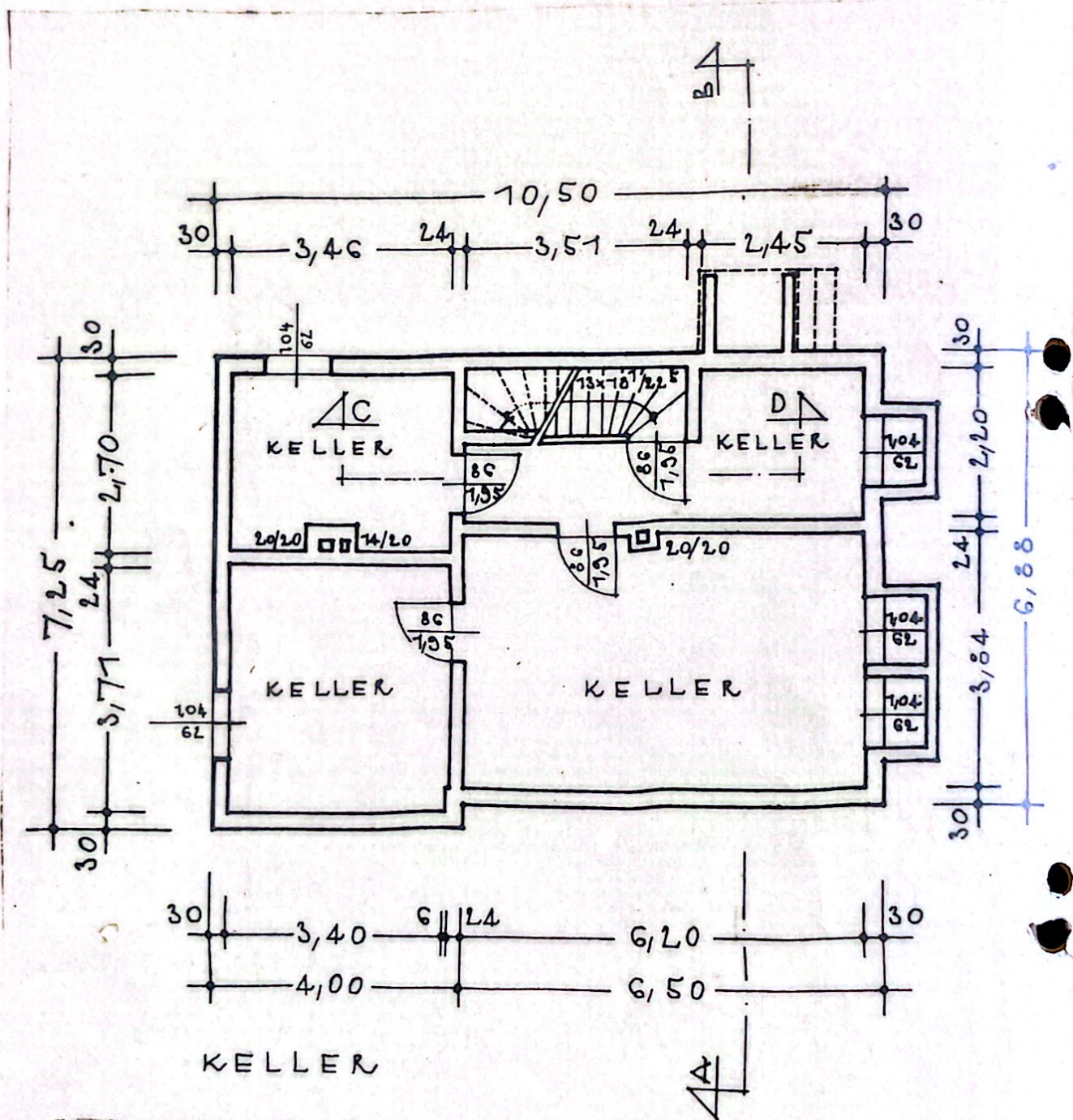
Keller / Schnitt



Kelheim, den 14. FEB. 1966

Der Kreisbaumeister

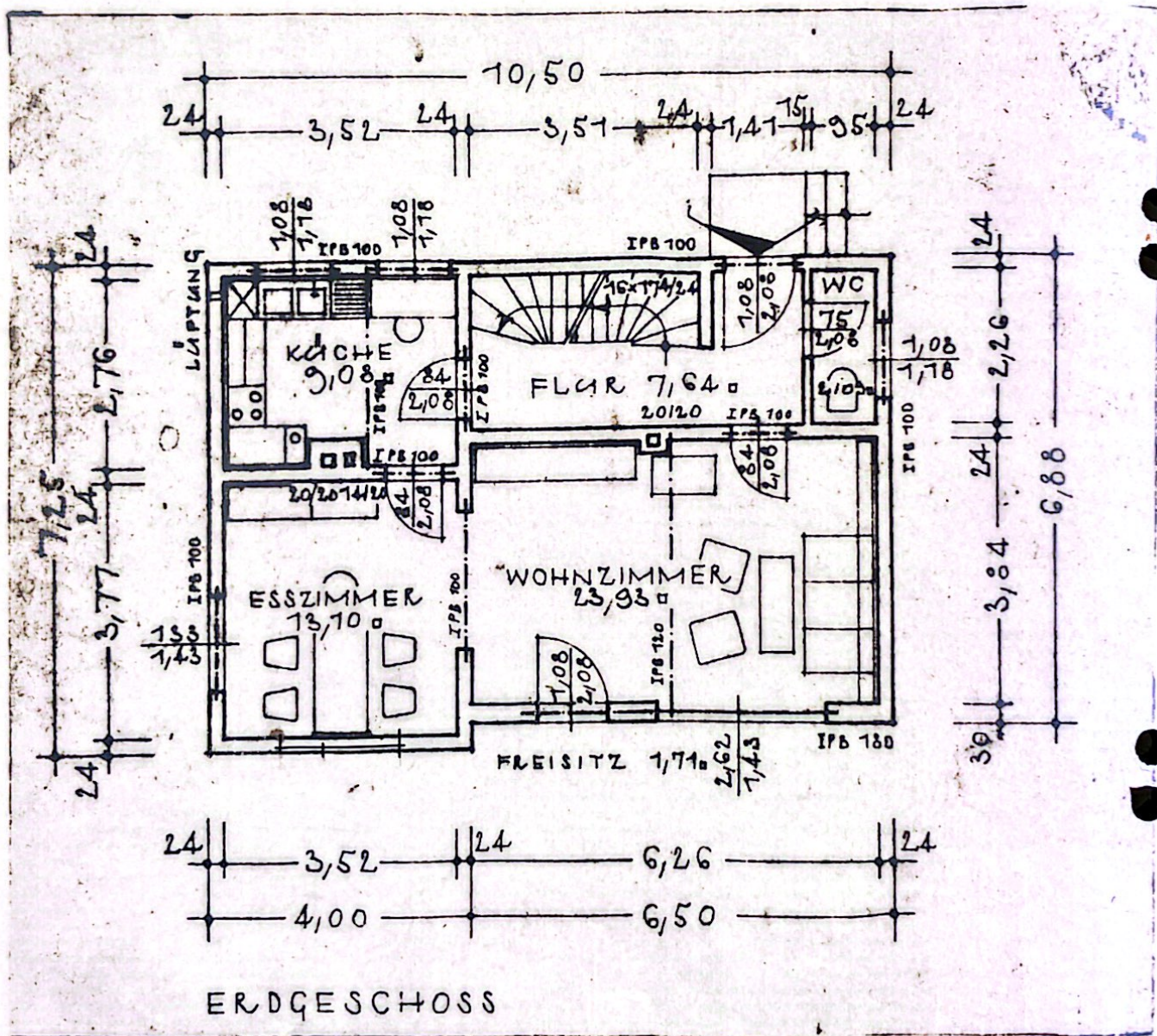
Schmitt



DER BAUHERR :

DIE NACHBARN :

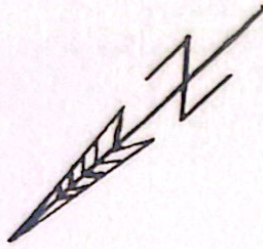
Mayer Franz



DER BAUHERR:

erraza Franz

DIE NACHBARN:

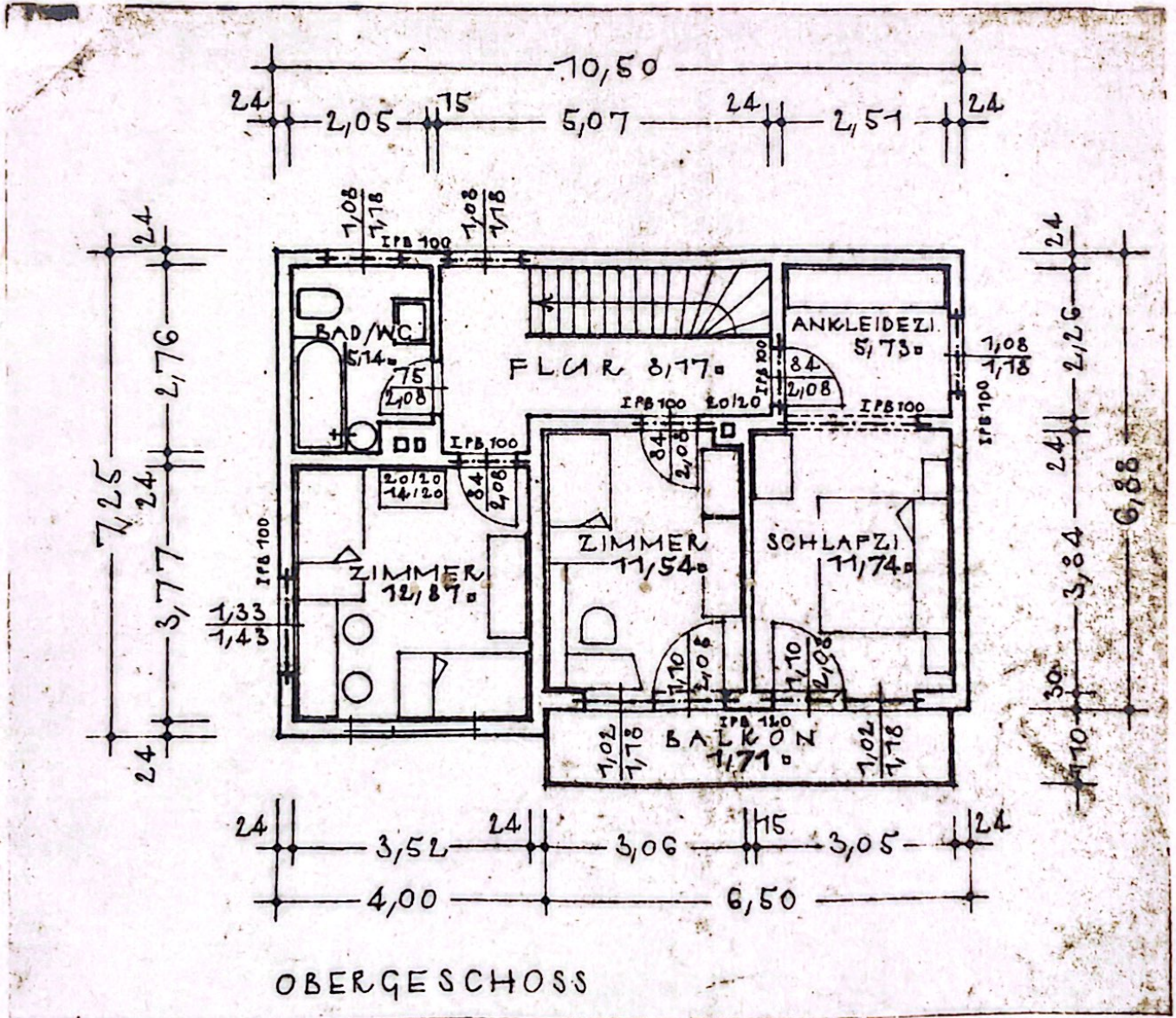


Bauvorhaben:

Franz Mayer

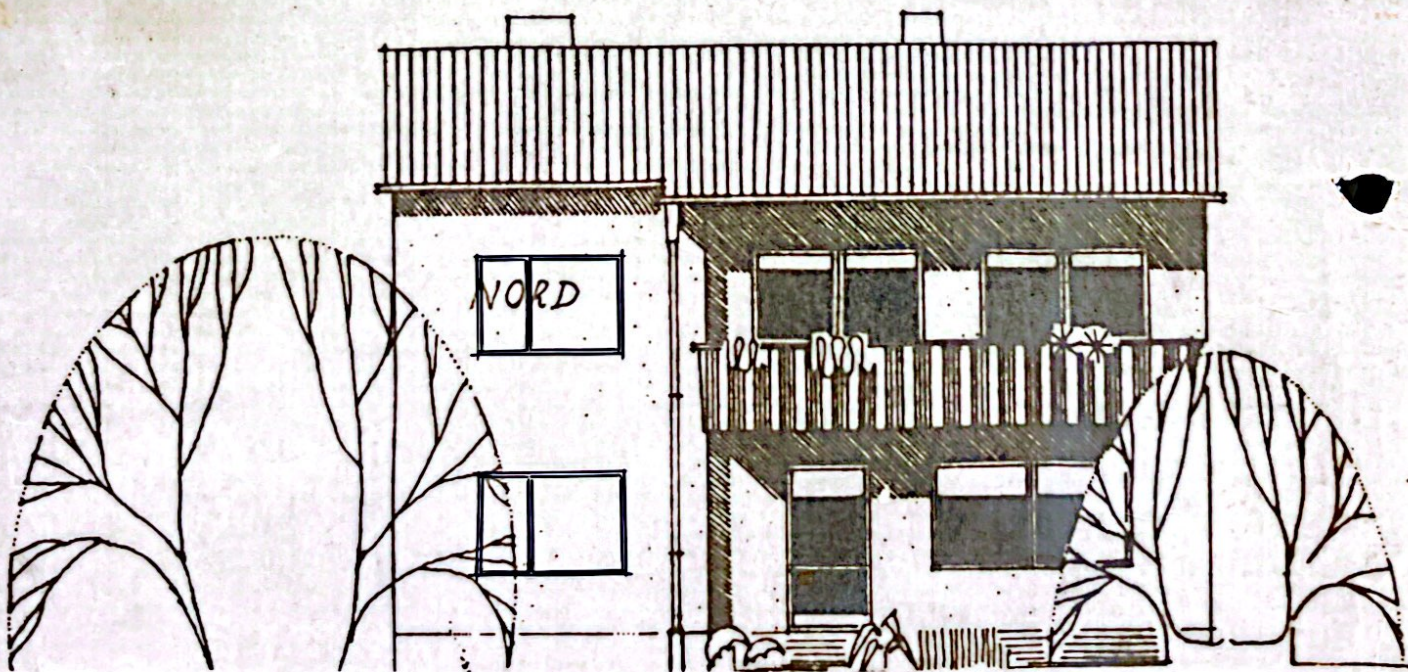
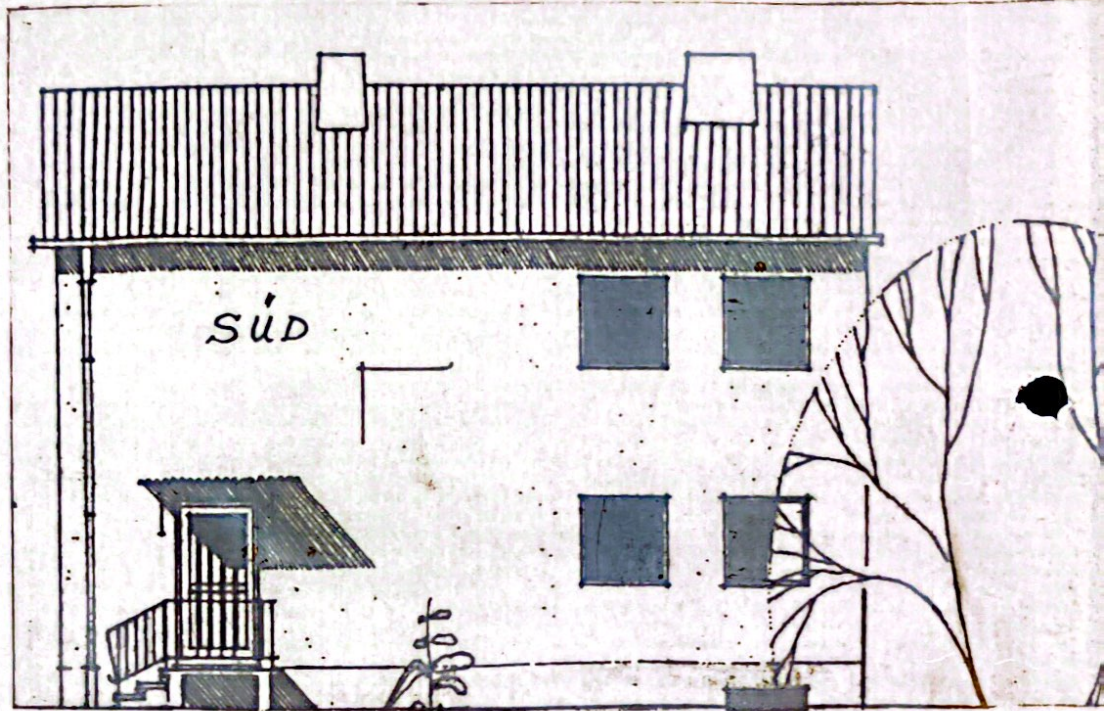
Arnhofen

Erdgeschoss / Obergeschoss



14. FEB. 1966
Kelheim, den
Der Kreisbaumeister

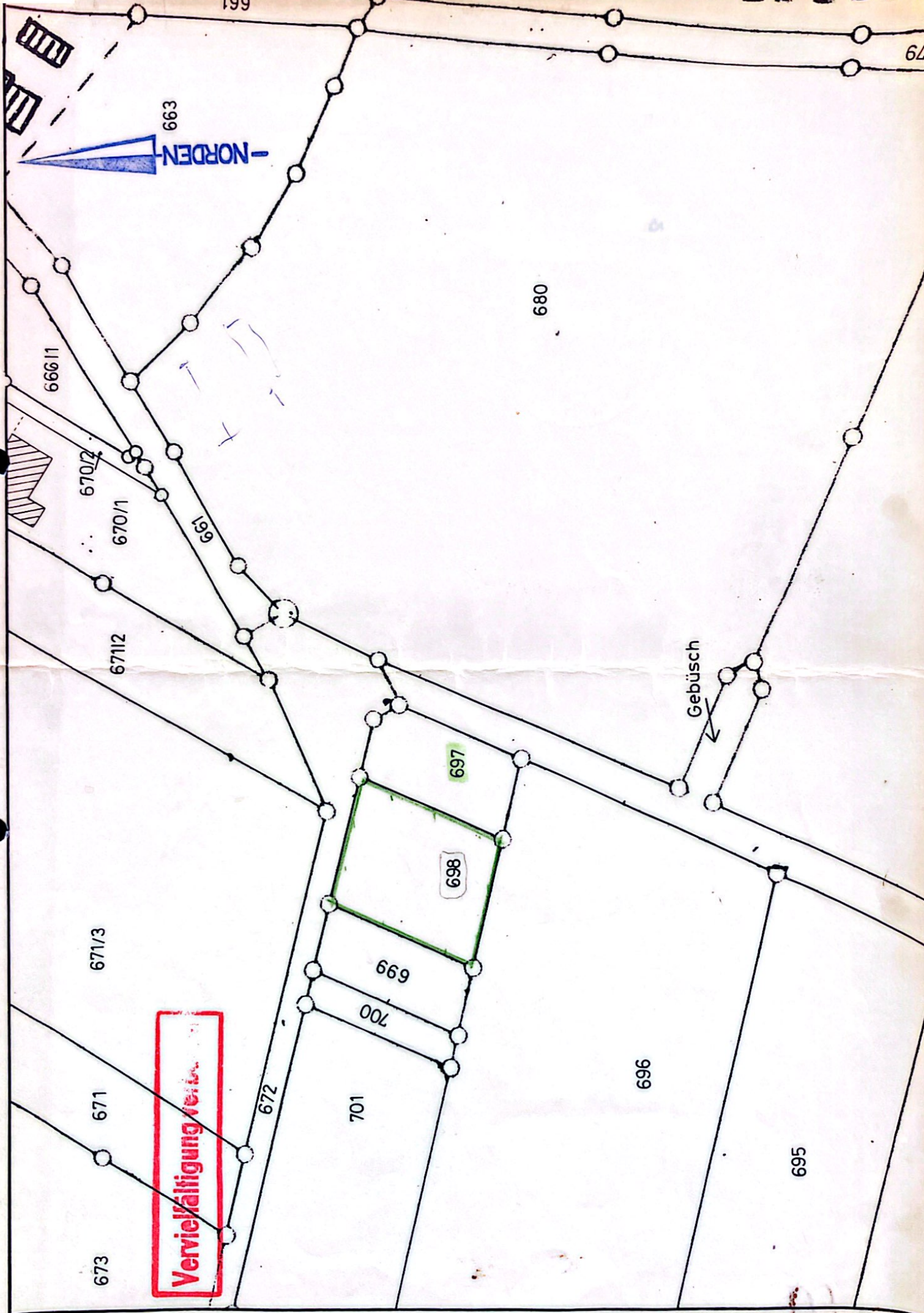




DER BAUHERR :

DE NACHBARN :

Mayer Franz

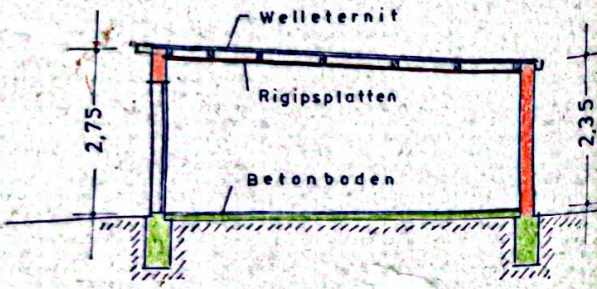


Vervielfältigung verbot.

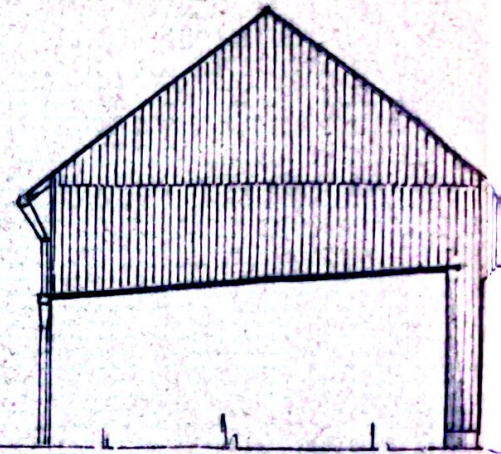
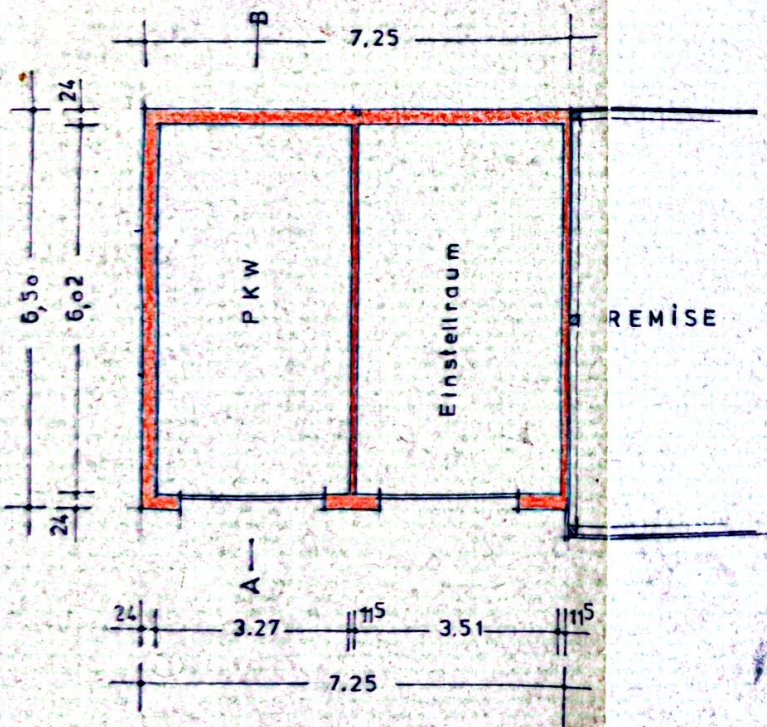
NORDEN

Gebüsch

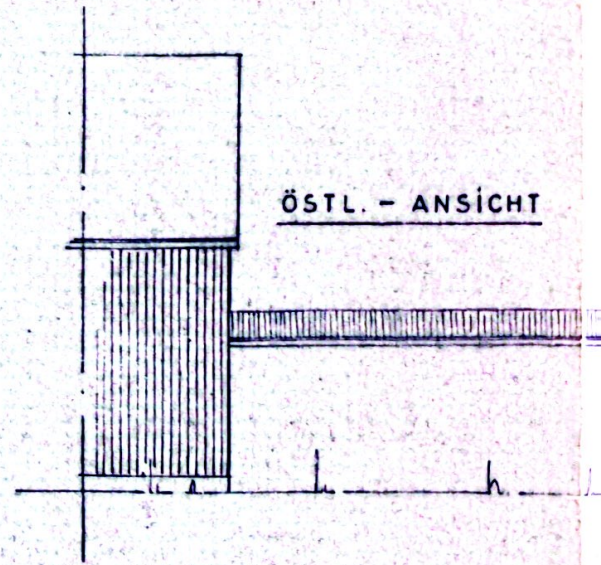
SCHNITT - A - B



GRUNDRISS M. 1:100

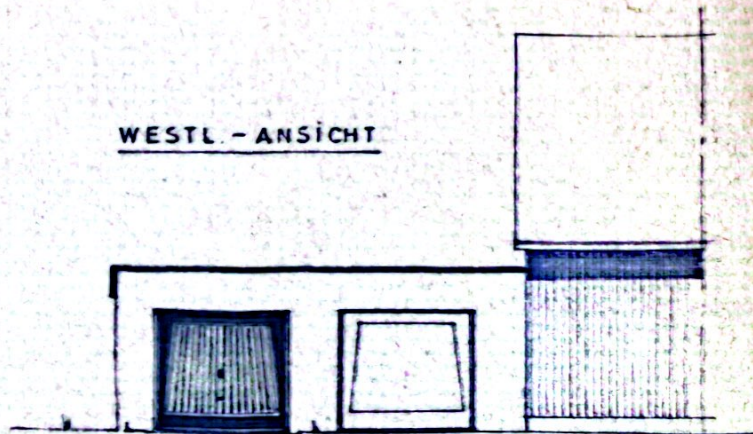


NÖRDL. - ANSICHT

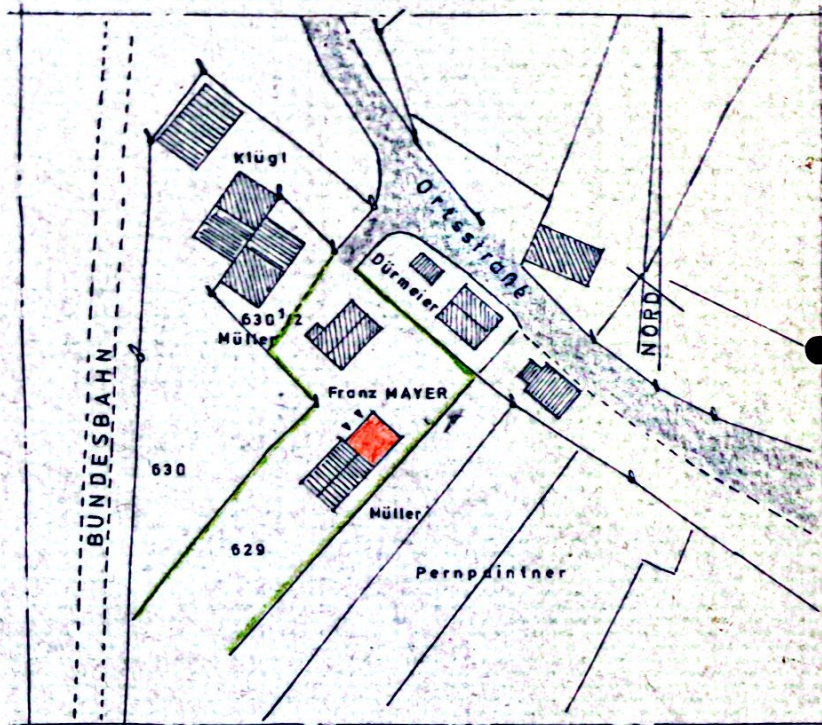


ÖSTL. - ANSICHT

WESTL. - ANSICHT



LAGEPLAN — M. 1:1000



BAUPLAN

Über den Neubau eines

PKW - EINSTELLRAUMES

für Herrn Franz MAYER

ABENSBERG - ARNHOFEN

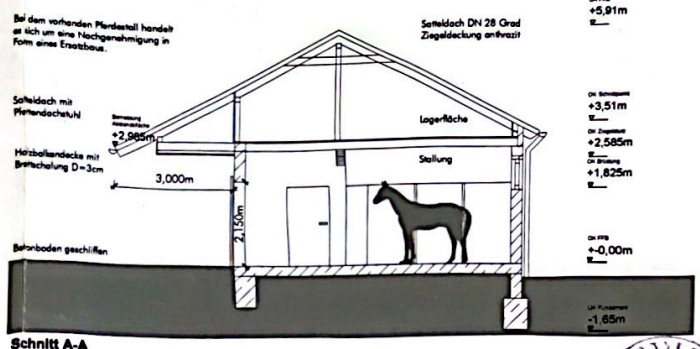
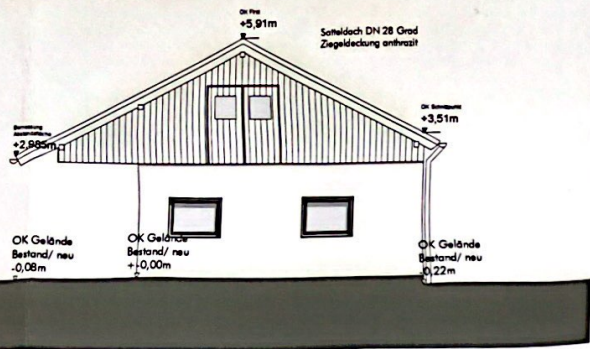
Der Bauherr:

Die Nachbarn:

Joh Müller

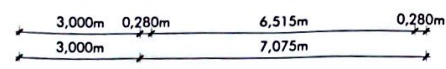
ABENSBERG, den 5. 7. 1973

DER PLANFERTIGER*



SÜD-WEST

Schnitt A-A
Pferdestall



Genehmigt aufgrund des Beschlusses und der Prüfung gem. Art 59 BayBO
v. d. v. O.R.T. 2016
Nr. B-2016-980
Landratsamt Kelheim
Möst

LEGENDE

| | | |
|-----|--|--|
| 1.1 | | Grenze des Baugrundstücks |
| 1.2 | | Bestand |
| 1.3 | | neu zu errichtende Ziegelwand |
| 1.4 | | Kennzeichnung der Abetandflächen im Lageplan |
| 1.5 | | bestehende Grundstücksgrenzen |



GENEHMIGUNGSPLANUNG

M= 1:100

NEUBAU EINES CARPORTS, UMNUTZUNG DER BESTEHENDEN GARAGE SOWIE ERRICHTUNG EINES PFERDESTALLS (ERSATZBAU) MIT AUSLAUF, ARNHELMSTRASSE 14, 93326 ARNHOFEN; FLURNUMMER 629; 629/3 GEMARKUNG ARNHOFEN.

Duplikat

BAUHERR

Corinna und Stefan Pohl
Arnheimstraße 14
93326 Arnhofen
Flurnummer 629; 629/3

Eng. 12. Aug. 2016
Az.:
SG: B.Hj.

Corinna Pohl

NACHBARN

Mayer Maximilian
Arnheimstraße 14
93326 Abensberg
Flurnummer 629/4

Stadt Abensberg
18. Juli 2016
Nr.

Stadt Abensberg
Stadtplatz 1
93326 Abensberg
Flurnummer 5; 34/2; 34/6

Horvat Azra
Horvat Josip
Arnheimstraße 16
93326 Abensberg
Flurnummer 18

Josip Horvat

Pernpaintner Johann
Pernpaintner Susanne
Arnheimstraße 20
93326 Abensberg
Flurnummer 16

Metzger Christian
Buchenweg 4
93345 Hausen
Flurnummer 630

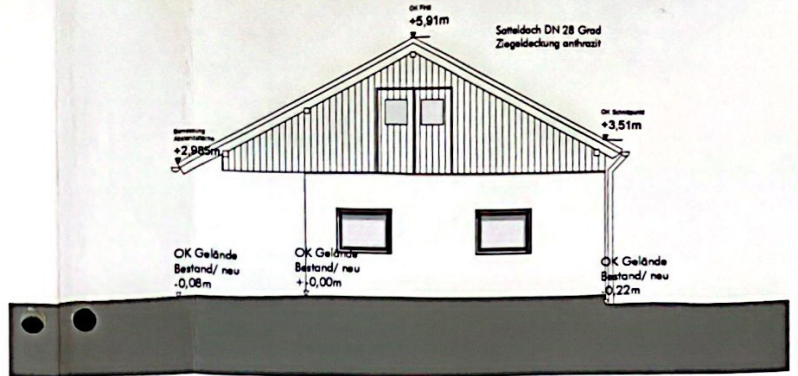
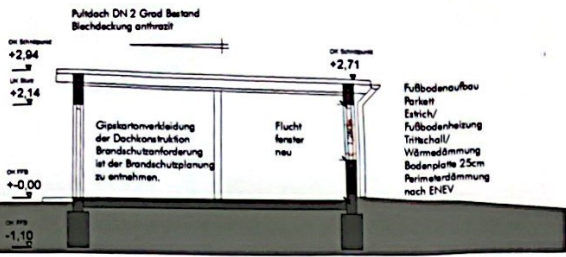
DB Netz AG
Flurnummer 634

VERFASSER

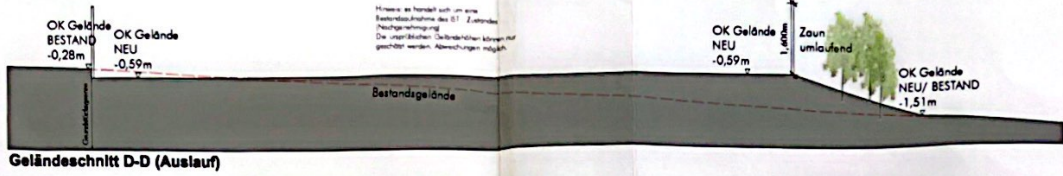
hb Ingenieurbüro Bernd Hajek
wir schaffen Raum für Atmosphäre und Design

Bernd Hajek Dipl.Ing. (FH)
Lindenweg 12
93352 Rohr
08783/916913
015126330257

Juli 2016

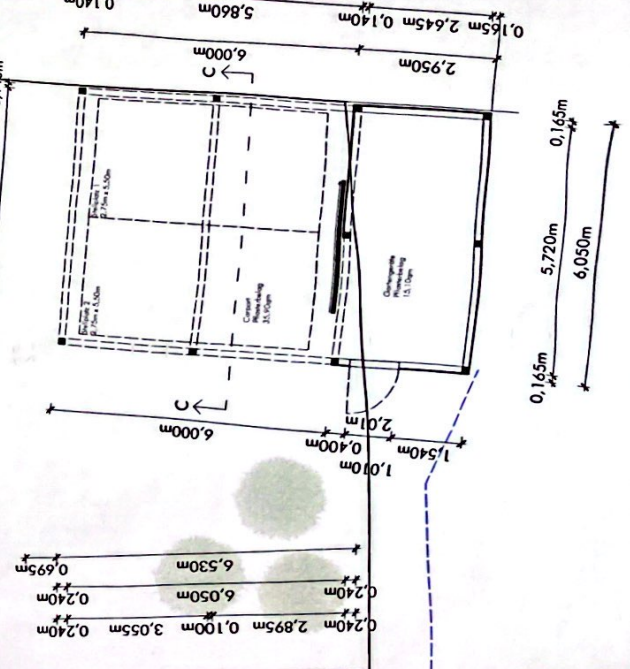
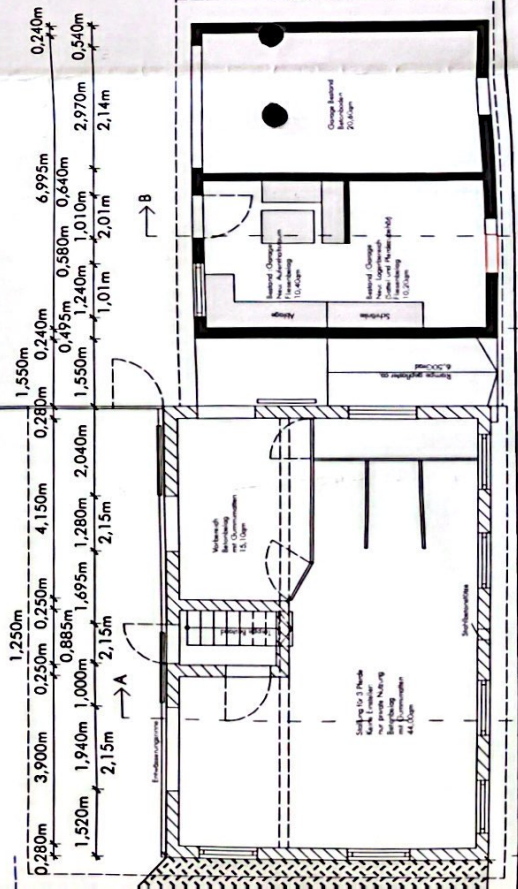
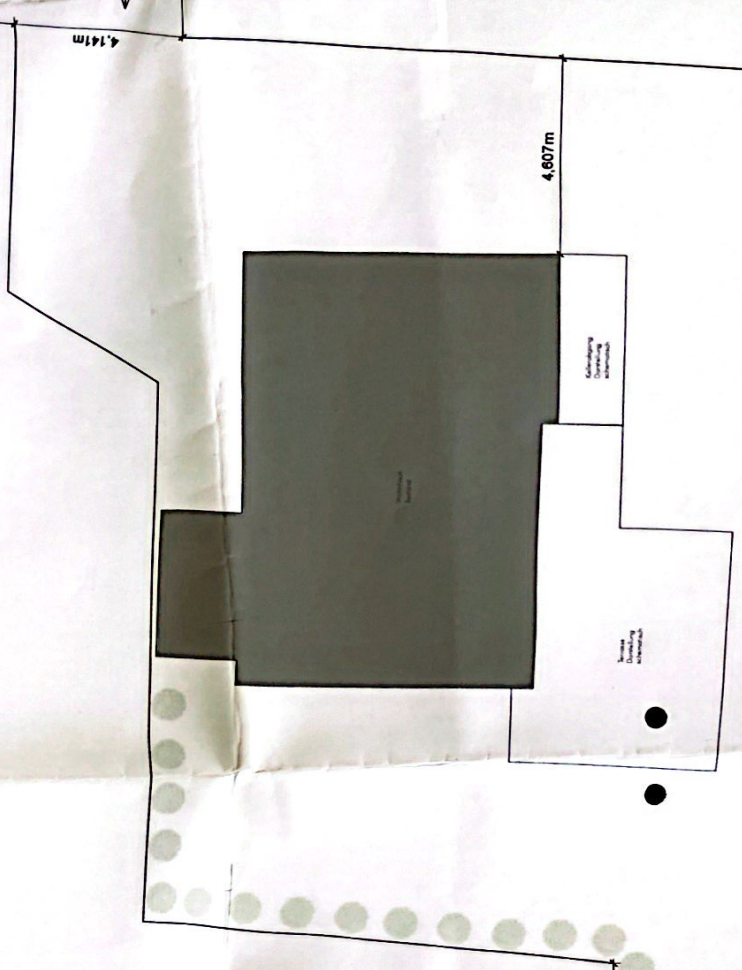
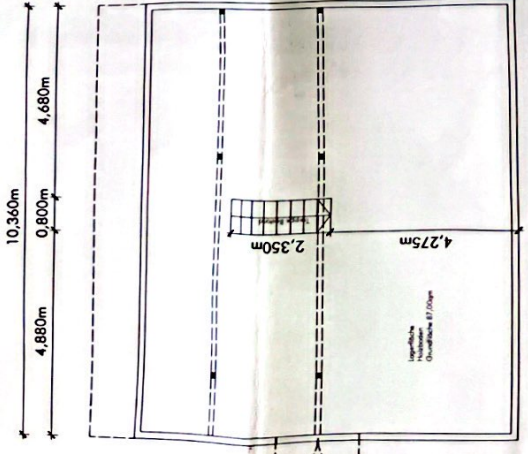
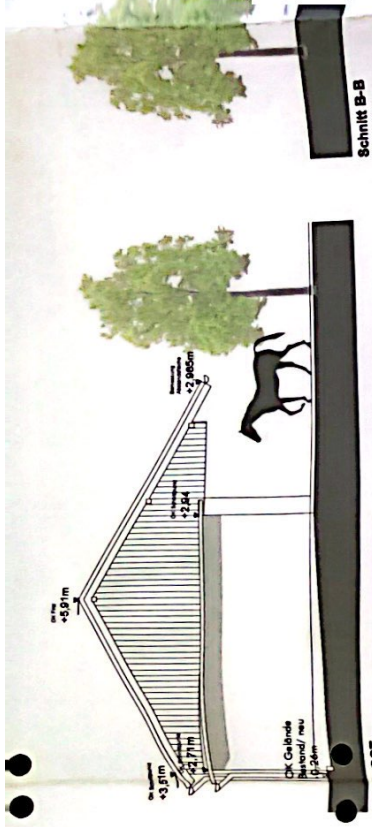
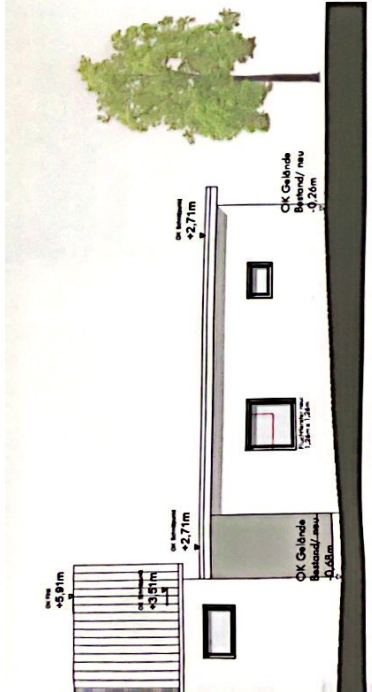


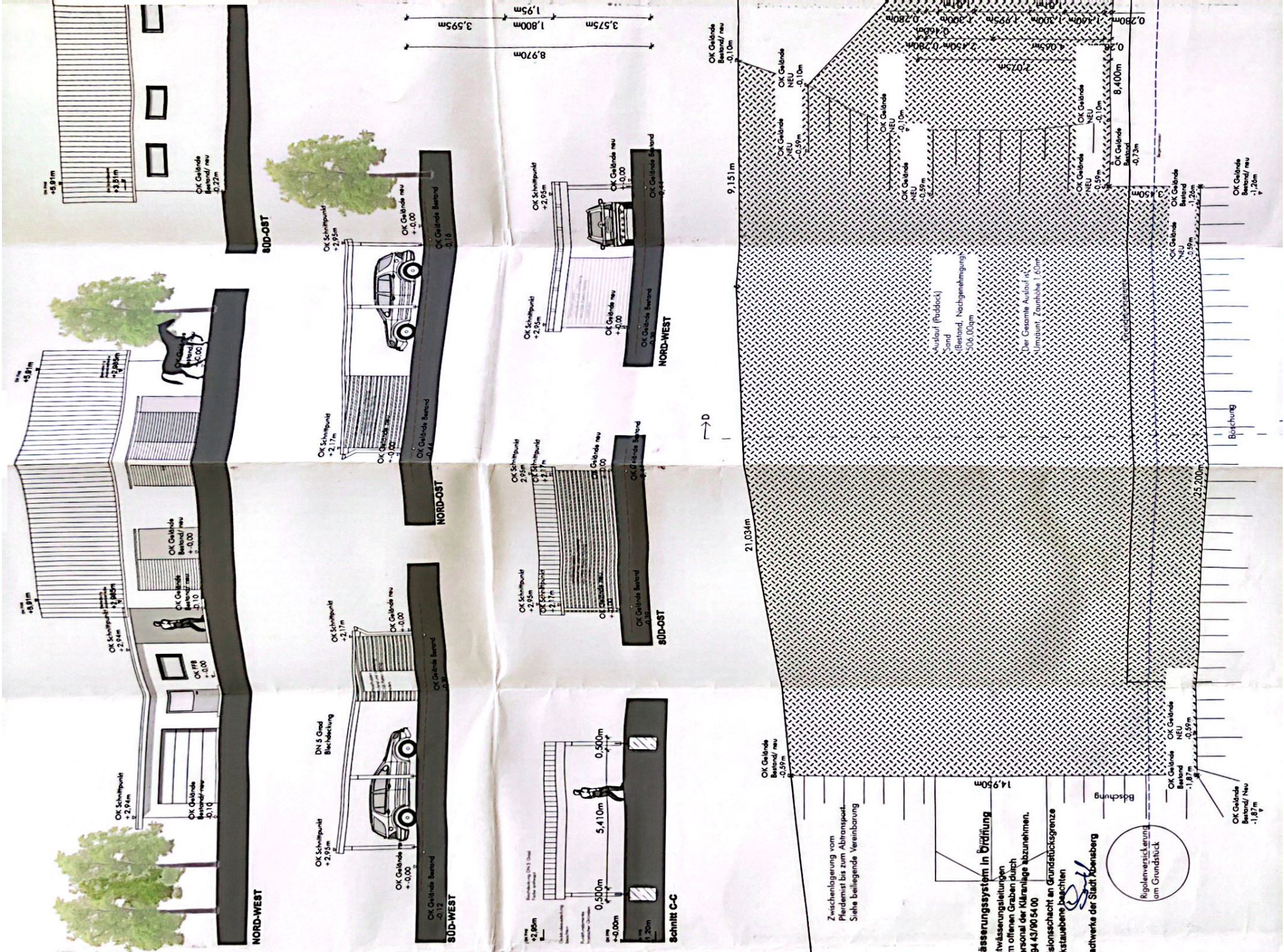
SÜD-WEST



Geländeschnitt D-D (Auslauf)







Entwässerungssystem in Brönnig

Die Entwässerungslösungen sind am offenen Graben durch das Personal der Kläranlage abzunehmen.
Tel.: 0 94 43/90 54 00

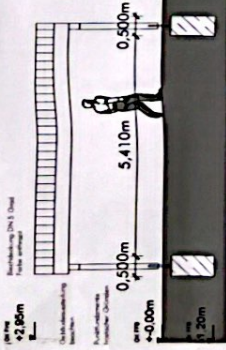
- Revisionsschacht an Grundstücksgrenze
- Rückstauebene beachten

Stachwerke der Stadt Koenigsberg

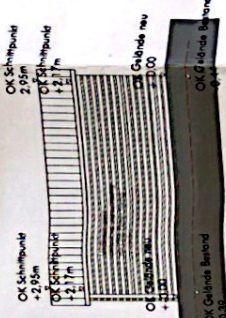


Zwischenlagerung vom Pferdewald bis zum Abbrunnsack
Siehe beiliegende Vereinbarung

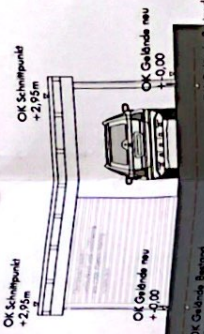
Schnitt C-C



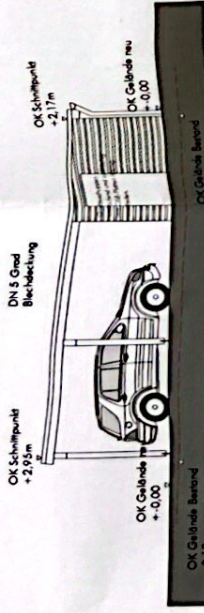
SUD-OST



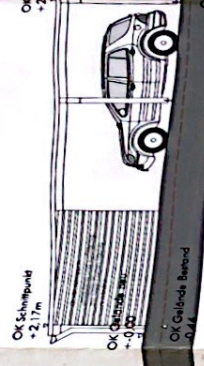
NORD-WEST



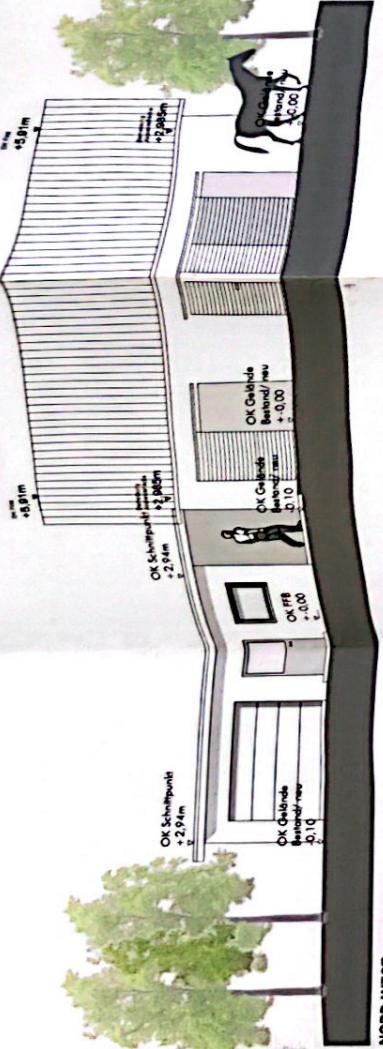
SUD-WEST



NORD-OST



NORD-WEST



SUD-OST

