

# Exposé

## Resthof in Frontenhausen

**Rarität von Privat! Außergewöhnliches Zuhause mit Platz und Charakter**



Objekt-Nr. OM-460718

**Resthof**

Verkauf: **1.030.000 €**

Ansprechpartner:  
Saller

84160 Frontenhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1858	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.609,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	265,00 m <sup>2</sup>	Garagen	9
Nutzfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Holzpellets		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gestaltete Haus bietet eine besondere Kombination aus ländlicher Ruhe, viel Platz und einzigartigem Charme. Historische Elemente wie sichtbare Balken und ein Gewölbe verleihen dem Haus eine warme, authentische Atmosphäre.

**ACHTUNG:** Die Bilder des Hauses sind NICHT mit KI generiert worden!

Das Gewölbe ist ganzjährig nutzbar: Im Winter sorgt ein Kamin für gemütliche Wärme, im Sommer bleibt es angenehm kühl.

Ein echtes Highlight ist die Lage: Der Fluss Vils grenzt direkt an das Grundstück und schafft eine besondere, naturnahe Atmosphäre. Direkt daneben lädt ein Wald zu Spaziergängen ein. Außerdem liegt ein Naturschutzgebiet praktisch vor der Haustür – mit Blick darauf sogar direkt aus der Küche.

Hier erlebt man Natur jeden Tag: Mit etwas Glück lassen sich Kormorane, Fischreiher, Biber, Hasen und viele weitere Tiere beobachten.

Der großzügige Hof mit Garagen, Scheunen und Dachböden bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Hobby, Handwerk oder Tierhaltung. Ein gewachsener Garten mit Obstbäumen und Weinreben rundet das Gesamtbild ab.

Im oberen Wohnbereich genießt man einen schönen Blick über das Vilstal. Der ausgebauter Dachstuhl sorgt für viel Licht und ein offenes Raumgefühl. Ein Kamin schafft hier zusätzliche Gemütlichkeit.

Das Haus bietet sowohl offene, helle Bereiche als auch ruhige Rückzugsorte – ideal für alle, die Natur, Ruhe und Freiraum schätzen.

## Ausstattung

Die Highlights auf einen Blick:

- Maßgefertigte Einbauschränke, Garderobe und Ankleide
- Dreifachverglaste Fenster mit Isolierverglasung
- Rund 4.500 m<sup>2</sup> Grundstück mit Obstgarten und Weinreben
- Über 300 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche in Nebengebäuden
- Garagen/Stellplätze: 9
- Objektzustand: neuwertig
- Fußbodenheizung und moderne Holz-Pelletheizung
- Qualität der Ausstattung: Gehoben
- Grundstücksfläche: ca. 4609 m<sup>2</sup>
- Balkon-/Terrassenfläche: ca. 30 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 300 m<sup>2</sup>

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Komplettsanierung 2021 mit viel Liebe zum Detail

- Ca. 265 m<sup>2</sup> stilvoll gestaltete Wohnfläche
- Historisches Landhaus aus 1858 mit modernem Wohnkomfort
- Zwei hochwertige Kaminöfen für behagliche Wärme
- Designerküche mit modernster Ausstattung
- Großzügige Wohngalerie mit Blick ins Vilstal
- Multifunktionsraum mit Kombiheizung (Pellet/Stückholz)
- 6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer – flexibel nutzbar
- Ideal für Handwerk, Hobby oder Tierhaltung
- Option für Pferdehaltung mit direktem Zugang zur Wiese
- Ruhe in idyllischer Lage – mitten im Vilstal

## Lage

Witzeldorf, eine idyllischer Ortsteil von Frontenhausen, liegt eingebettet im bezaubernden in Vilstal – einer Region, die mit ihrer sanften Hügellandschaft, sattgrünen Wiesen und naturbelassenen Flussauen begeistert. Hier scheint die Zeit noch ein Stück langsamer zu laufen, die Luft ist klar, das Leben entschleunigt. Es ist ein Ort, der inspiriert – nicht umsonst fand hier der legendäre Eberhofer seine filmische Heimat und Muse.

Das Anwesen selbst liegt ruhig und dennoch gut angebunden. Die nächste Stadt mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Autominuten entfernt. Gleichzeitig beginnt direkt vor der Haustür die Natur: Spaziergänge entlang der Vils, Ausritte über weite Felder, Fahrradtouren oder einfach das Innehalten unter alten Bäumen – hier spürt man, wie wertvoll Einfachheit sein kann.

Ob für Familien, Naturliebhaber, kreative oder Menschen, mit dem Wunsch nach Rückzug und Weitblick – dieser Ort vereint ländliche Idylle mit echter Lebensqualität. Und das alles in einer Region, die durch ihre natürliche Schönheit und kulturelle Verwurzelung berührt und begeistert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	146,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

