

Exposé

Einfamilienhaus in Landau a d Isar

Historisches Wohnhaus mit außergewöhnlichem Charakter und vielseitigem Nutzungspotenzial



Objekt-Nr. OM-474529

Einfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Brugger

94405 Landau a d Isar
Bayern
Deutschland

Baujahr	1924	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	2.750,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	3
Wohnfläche	270,00 m²	Carports	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ehemalige Dorfschule - vollständig renoviert - auf großzügigem Grundstück – Nähe Landau a.d. Isar (94405)

Historischer Charme trifft auf modernen Wohnkomfort: Diese außergewöhnliche ehemalige Dorfschule aus dem Baujahr 1924 wurde im Jahr 2008 umfassend und hochwertig saniert. Auf rund 270 m² Wohnfläche und einem 2.750 m² großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Freiberufler oder Menschen mit dem Wunsch nach großzügigem Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Besondere Highlights sind das Gewölbe im Erdgeschoss und das teils ausgebaute Dachgeschoss mit einer zusätzlichen Ausbaureserve von rund 130 m². Durch die Möglichkeit eines separaten Zugangs eignet sich dieser Bereich ideal für eine Einliegerwohnung, Mehrgenerationenwohnen, ein Büro oder eine Ferienwohnung.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der einzigartige Charakter dieser besonderen Immobilie spürbar. Historische Elemente wie das Gewölbe in der "Aula", die restaurierten Holzböden und die Originaltüren aus 1924 erinnern an die Geschichte des Hauses als ehemalige Dorfschule und verleihen ihm ein unverwechselbares Ambiente.

Die großzügigen Wohnräume verteilen sich auf zwei Etagen und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen sieben Zimmer, zwei Badezimmer sowie eine Einbauküche und ein Wintergarten zur Verfügung. Moderne Wandheizungen sorgen für angenehme Strahlungswärme und ein behagliches Wohnklima. In den Schlafräumen befinden sich Einbauklimageräte aus dem Jahr 2025.

Die umfassende Kernsanierung im Jahr 2008 verbindet den Charme des historischen Gebäudes mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Der Energieausweis wurde im Jahr 2025 erstellt.

Primärenergiebedarf: 20,31 kWh/(m²·a)

Der sehr gute energetische Wert unterstreicht den hohen Sanierungsstandard der Immobilie (Vollwärmeschutz und Pelett-Heizung mit Solar-Heiztherme).

Ausstattung

Ehemalige Dorfschule aus dem Jahr 1924

Umfassende Sanierung im Jahr 2008

ca. 270 m² Wohnfläche

ca. 2.750 m² Grundstück

Ausbaureserve von ca. 130 m² im Dachgeschoss

Separater Zugang zum Dachgeschoss realisierbar

7 Zimmer

Wintergarten

2 Badezimmer mit jeweils Dusche und Badewanne

1 Gäste WC

Einbauküche

Wandheizung

Einbauklimageräte in den Schlafräumen

teilunterkellert

Historisches Gewölbe

Große Terrasse mit einem überdachten Bereich

Große Werkstatt mit Hebebühne

Nebengebäude

2 Garagen

2 Carports

Großzügiger Garten mit Gartenhaus und Obstbaumbestand

Sofort verfügbar

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Sofort bezugsfrei

Umfangreich saniert

Hervorragender energetischer Standard

Ausbaupotenzial für weitere ca. 130 m² Wohnfläche

Separater Zugang für eine zweite Wohneinheit möglich

Große Werkstatt mit Hebebühne – ideal für Handwerker, Oldtimer- oder Hobbyliebhaber

Diese Immobilie ist weit mehr als ein klassisches Einfamilienhaus. Sie verbindet Geschichte, Großzügigkeit und modernes Wohnen auf besondere Weise.

Kaufpreis: 799.000 €

Die Immobilie ist kurzfristig verfügbar.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Dorflage in der Nähe von 94405 Landau an der Isar. Das großzügige Grundstück ist kaum einsehbar und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre sowie ideale Voraussetzungen für Familien und Naturliebhaber.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeitangebote sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,31 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnen

Exposé - Galerie



Essen



Essen

Exposé - Galerie



Gang OG



Bad

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderbad



Eingang

Exposé - Galerie



Westen



Westen

Exposé - Galerie



Westen



Osten

Exposé - Galerie



Westen

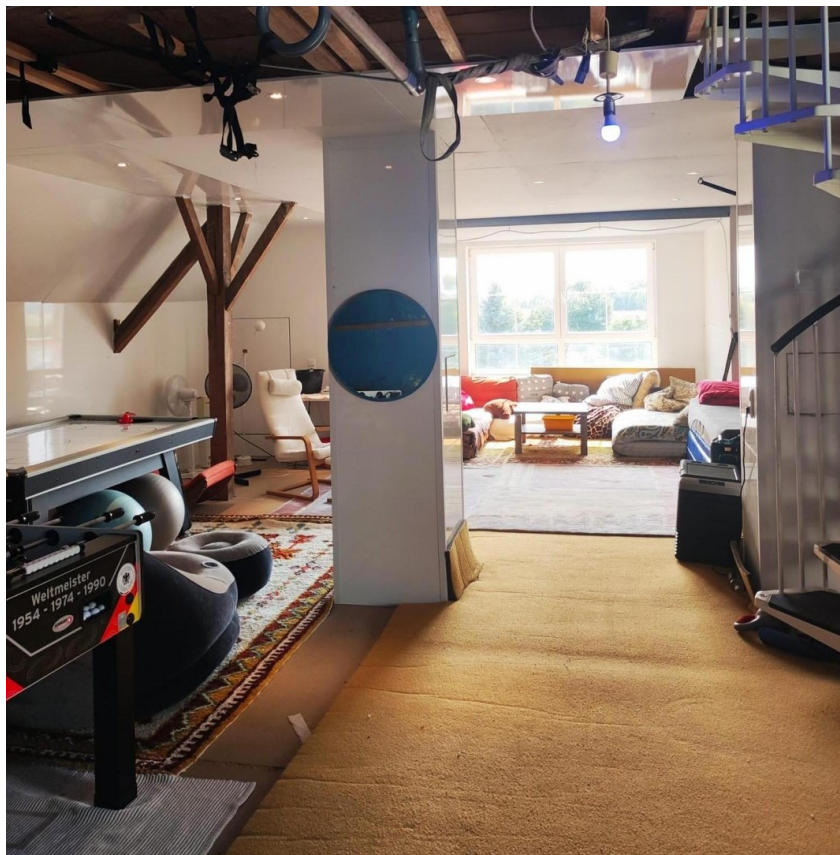


Nebengebäude

Exposé - Galerie

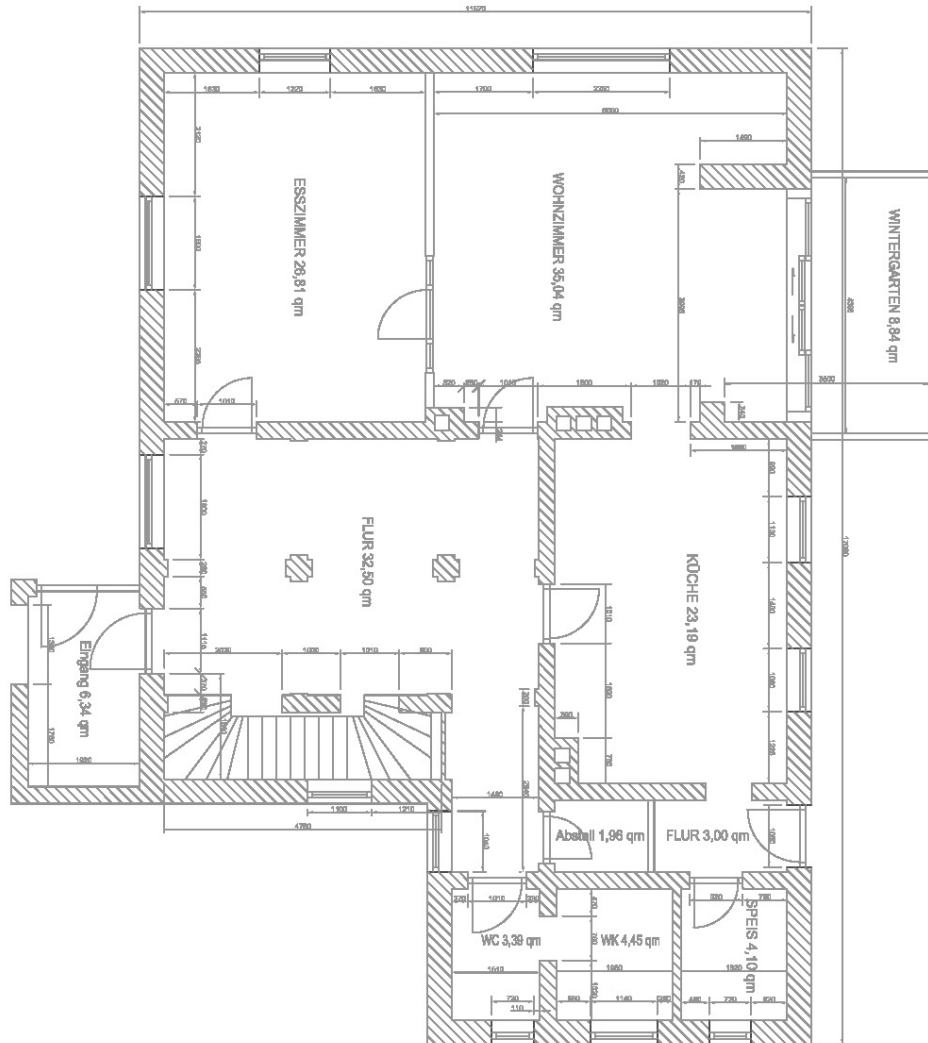


Werkstatt



Speicher

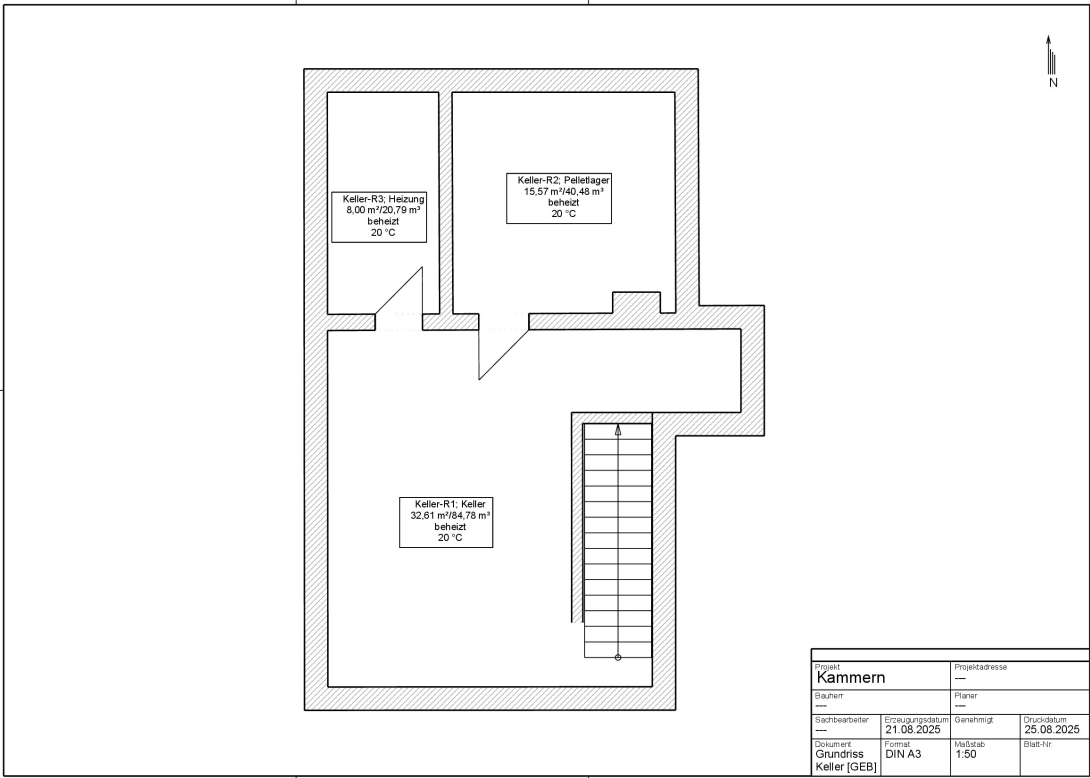
Exposé - Grundrisse



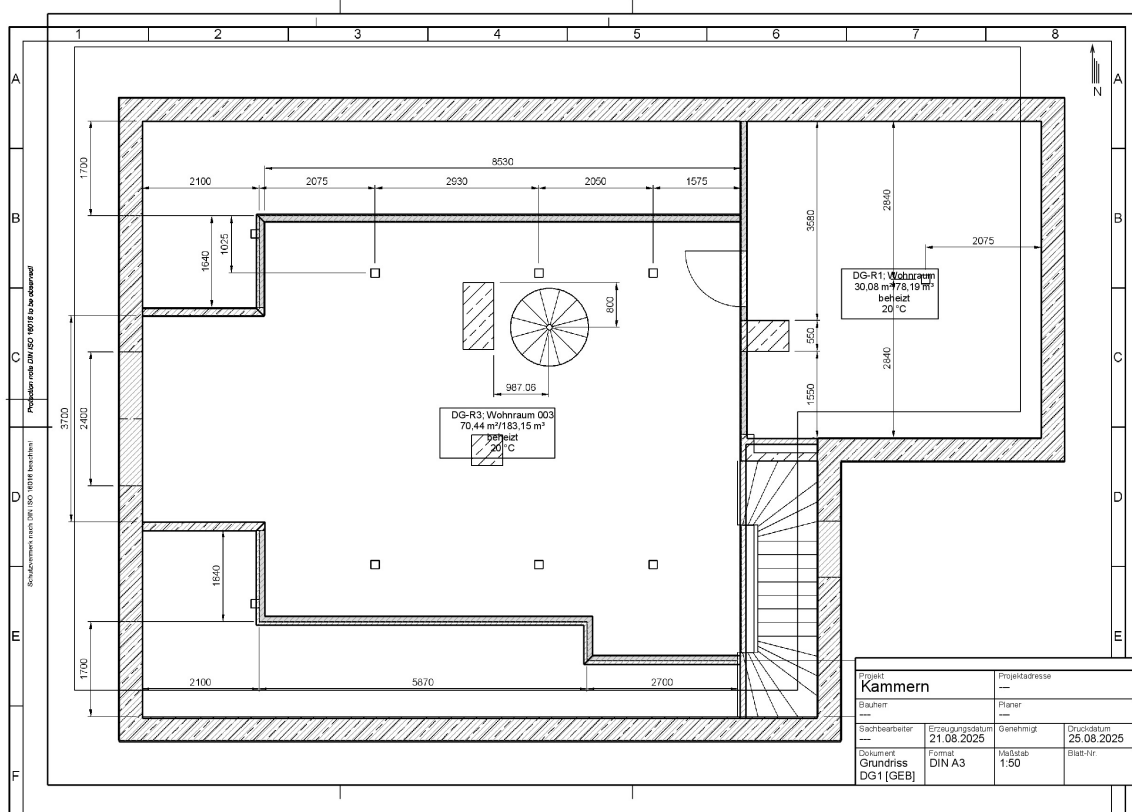
GRUNDRISS EG M 1:100

[illegible]

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

