

Grundstück mit Altbestand, Weiher/Wiese und großem Waldanteil

Birnkofen 5, 84166 Adlkofen



Ansicht / Eindruck – Natur & Rückzug am Waldrand

Objekt auf einen Blick

Adresse	Birnkofen 5, 84166 Adlkofen
Objektart	Grundstück(e) mit Altbestand (ehem. Wohnhaus mit Stall)
Anzahl Flurstücke	3
Gesamtfläche	ca. 11.475 m ²
Aufteilung	Hofstelle/Grundstück mit Wohnhaus: ca. 2.432 m ² Weiher-/Wiesenfläche: ca. 582 m ² Waldfläche: ca. 8.461 m ²
Internet	Glasfaseranschluss bereits vorhanden
Erschließung	Sparten Wasser / Strom / Telekom müssen noch hergestellt werden
Abwasser	Über neu zu erstellende 3-Kammergrube (Kosten ca. 20.000 € – Schätzung)
Zielgruppe	Ideal für Handwerker / handwerklich begabte Käufer
Kaufpreis	195.000 €

Highlights

- Großzügige Gesamtfläche: ca. 11.475 m² auf 3 Flurstücke verteilt
- Rund 8.461 m² Waldfläche – perfekt für Naturfreunde, Brennholz, Freizeit & Ruhe
- Hofstelle mit Bestandsgebäude (ehem. Wohnhaus mit Stall) – Sanierung/Weiterentwicklung nach eigenen Vorstellungen
- Weiher-/Wiesenfläche als charmantes Zusatz-Element
- Glasfaseranschluss bereits vorhanden – moderne Anbindung in ländlicher Lage
- Ideal für Selbstsanierer: Potenzial statt Standard

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Paket aus drei Flurstücken in Birnkofen (Adlkofen): eine Hofstelle mit Altbestand (ehem. Wohnhaus mit Stall) sowie ergänzende Weiher-/Wiesenflächen und ein großflächiger Waldanteil.

Dieses Angebot richtet sich bewusst an Käufer, die nicht „von der Stange“ suchen, sondern Wert auf Natur, Freiraum und Entwicklungsmöglichkeiten legen. Der Bestand ist sanierungsbedürftig – genau darin liegt die Chance: Hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen und das Anwesen Schritt für Schritt auf den heutigen Stand bringen.

Bestandsgebäude (Altbestand)

Auf der Hofstelle befindet sich ein Bestandsgebäude (ehemals Wohnhaus mit Stall). Das Gebäude ist sanierungsbedürftig. Laut Verkäuferangabe kann der Bestand saniert und auf den heutigen Stand gebracht werden.

Hinweis: Baurechtliche Fragen (z. B. Umfang der Sanierung, Nutzungsänderung, ggf. Neubau) sind vom Käufer mit den zuständigen Behörden eigenständig zu klären.





Altbestand – Außenansicht



Altbestand – weitere Perspektive



Innenansicht – Eindruck Bestand

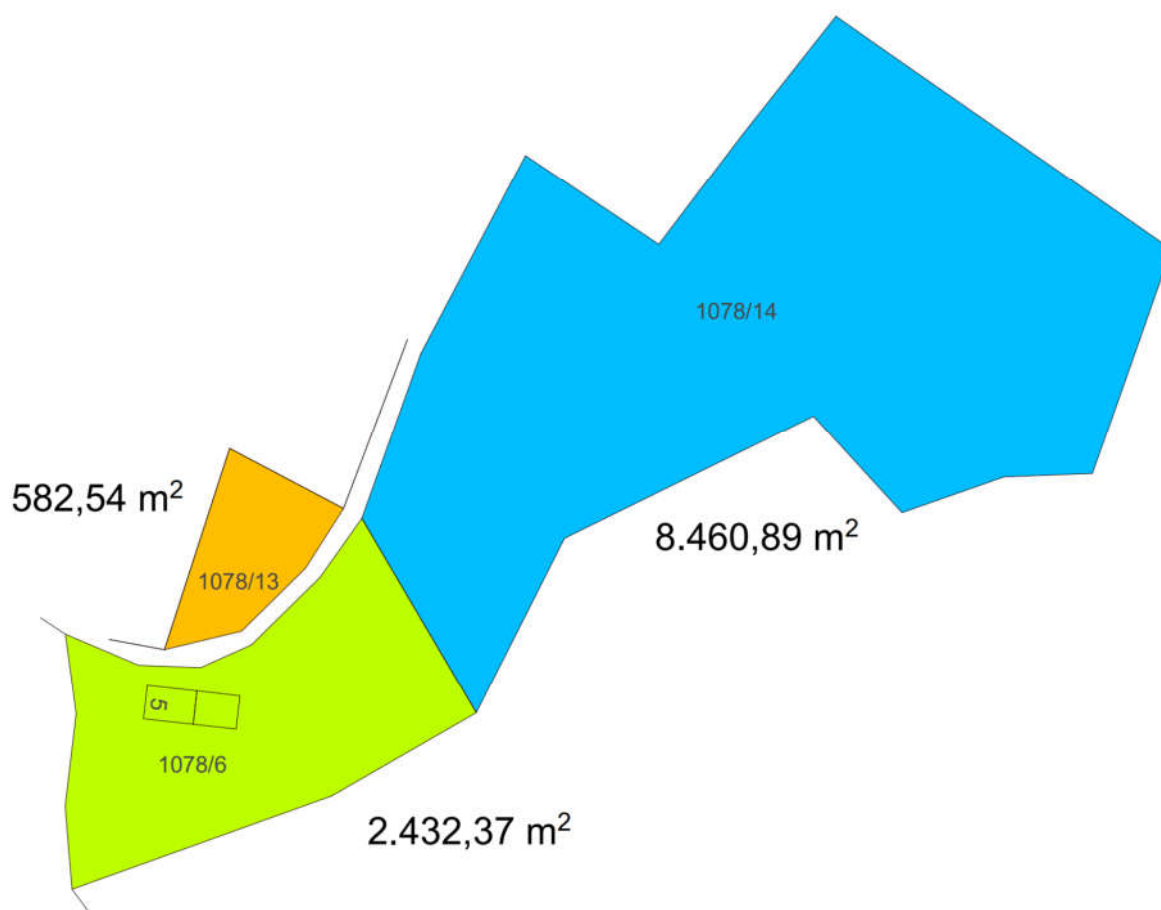


Innenansicht – Dachstuhl / Konstruktion

Grundstücke & Flächen

Die Gesamtfläche von ca. 11.475 m² verteilt sich auf drei Flurstücke. Die Mischung aus Hofstelle, kleiner Weiher-/Wiesenfläche und großem Waldanteil macht das Angebot besonders vielseitig – ob als Rückzugsort, Naturgrundstück oder Projekt für handwerklich Begabte.

Flurstück	Nutzung / Bereich	Fläche (ca.)
Flurstück 1078/6	Hofstelle / Grundstück mit Wohnhaus (Altbestand)	2.432 m ²
Flurstück 1078/13	Weiher-/Wiesenfläche	582 m ²
Flurstück 1078/14	Waldfläche	8.461 m ²

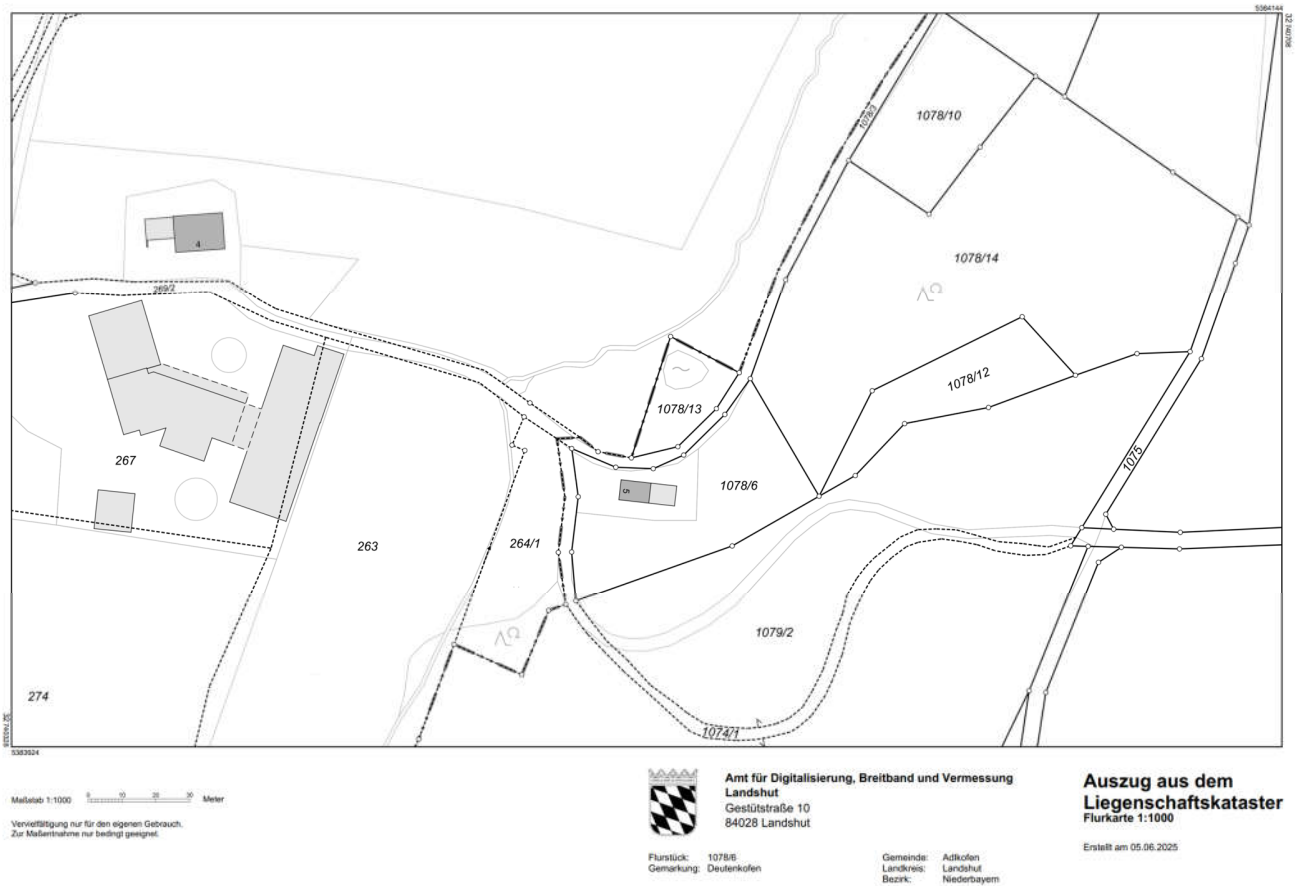


Übersicht Flurstücke (grafische Darstellung)

Erschließung & Technik

- Wasser / Strom / Telekom: Die Sparten bzw. Hausanschlüsse sind noch herzustellen.
- Internet: Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden.
- Abwasser: Entsorgung über neu zu erstellende 3-Kammergrube (Kostenschätzung ca. 20.000 €).

Karten & Unterlagen (Auszug)



Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Übersicht)



Kartenausschnitt – Detail

Anlage – interne Unterlagen/Notizen (unverbindlich)

Die folgenden Seiten stammen aus der vorhandenen Unterlagen-Sammlung. Sie dienen ausschließlich als Orientierung. Angaben können veraltet sein.

Telefonnotiz Stromanschluss (historisch, personenbezogene Daten geschwärzt)

Telefonnotiz

Projekt: Birnkofen 5

Betreff: Stromanschluss / Bayernwerk

Datum: 09.03.2016

- 
-
- Bis zur Hausnummer 4 ist zur Zeit die Stromleitung gelegt
-
- Die Leitung führt über den Gemeindeweg und zweigt von dort zur Hausnummer 4 ab
-
- Von der gleichen Abzweigung (auf dem Gemeindeweg) würde man eine weitere Leitung über dem Gemeindeweg zur Hausnummer 5 legen
-
- Man benötigt daher keine Dienstbarkeit von den Nachbarn
-
- Kosten: Hausanschluss pauschal 1320€ (+ MwSt.) + 28€ / m (+MwSt.) zwischen Gemeindeweg und Anschlussstelle auf dem Grundstück
-
- In der Regel trägt die Gemeinde die Kosten für die Leitung von der Abzweigung (Höhe Hausnummer 4) bis zur Abzweigung (Höhe Hausnummer 5), da es aber recht weit ist, sollte man sich hier noch einmal rückversichern
-
- Dauer : ca. 8 Wochen von Antragstellung bis Fertigstellung
-

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Verkäufers bzw. vorliegenden Unterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Energieausweis: Wird – sofern erforderlich – nachgereicht.