

Hofstelle und Sacherl im Dorf - Kollberg 7, 94133 Röhrnbach

Dreiseithof und Sacherl im Bayerischen Wald mit vielseitigem Potential

Eckdaten:

Grundbuch und Kataster- angaben	Gemarkung Harsdorf	Flurstücke	Nutzung	Fläche
		<u>1087</u>	<u>Landwirt. Anwesen</u>	<u>5.114 m²</u>
		1090	Landwirt. Nutzfläche	5.180 m ²
		1074	Waldfläche	5.349 m ²
		1075	Waldfläche	3.930 m ²
		979	Waldfläche	907 m ²
		941	Waldfläche	21.894 m ²
		937	Waldfläche	238 m ²
		1017	Waldfläche	8.010 m ²
Beschreibung Lage	Bayern – Freyung Grafenau – Markt Röhrnbach	Der Markt Röhrnbach ist eine Gemeinde im Landkreis Freyung-Grafenau und liegt in der südlichen Region des Bayerischen Waldes. Die nächstgrößeren Städte sind: Waldkirchen (10 km), Freyung (13 km), Grafenau (22 km), Passau (27 km), Vilshofen (48 km) und Deggendorf (60 km). Der Markt liegt direkt an der B12. Die Anbindung an die Autobahn A3 ist über die Anschlussstelle Aicha vorm Wald (34 km) und Passau Mitte (32 km), bzw. Passau Nord (37 km) gegeben. Der Markt Röhrnbach (3 km) bietet vielfältige Gesundheitsversorgungen, Banken und Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf und ist aufgrund seiner wirtschaftlichen Vielfalt ein zentraler Ort in der Region. Die Umgebung von Röhrnbach und die Nähe zur Wolfsteiner Ohe und Ilz mit seinen umfangreichen Netz von Rad- und Wanderwegen bietet vielfältige Möglichkeiten der Naherholung und Freizeitgestaltung.		
Innerörtliche Lage und Erschließung	Innerörtliche Lage Erschließung	Kollberg ist ein kleines Straßendorf. Das Grundstück befindet sich an einer leichten Hanglage am Dorfrand mit unverbaubarer Fernsicht auf Röhrnbach und den Bayerischen Wald. Vollausgebaute, asphaltierte Gemeindestraße Anschlüsse: Strom, Wasser, Kanal, Telefon Hausbrunnen mit eigenem Brunnwasser vorhanden		
Rechtliche Situation		Eigentum: Erbgemeinschaft mit 8 Parteien Fahrtrecht: Eingetragen für die Flurnummer 1091 Kein Denkmalschutz Baureifes Land, Bauerwartungsland, land- und forstwirtschaftliche Flächen		
Beschreibung Gebäude und Außenanlage	Außenanlage Wohnhaus Garagen Stadl	Hofffläche und Hauszugang sind befestigt. Es besteht durch die Gebäudestruktur eine dreiseitige Einfriedung, die eine ruhige und ungestörte Wohnsituation ermöglicht. Die weitläufige Gartengestaltung ist durch Grünflächen (inkl. Backofen), Obstbäume, Böschungen und Naturhecken geprägt. Baujahr ca. 1922, Renovierungen 1992 (Anbau), 2003 (Kernsanierung EG und Einbau einer Öl- und Scheitholzheizung) Mauerwerk (konventionelles Mauerwerk) Modernisierungsbedarf erforderlich (Wärmedämmung, Außendrainage) Mauerwerk. Flachdachabdeckung ist undicht, Sturz der Mittelgarage ist beschädigt, Stromanschlüsse vorhanden. Holzofen in der großen Werkstatt. Holzbauweise mit Holz-Schalung. Keine eigene Wärmequelle. Kein eigener Stromanschluss. Kartoffelkeller. Leichter Instandsetzungsbedarf vorhanden.		

Außenansicht:

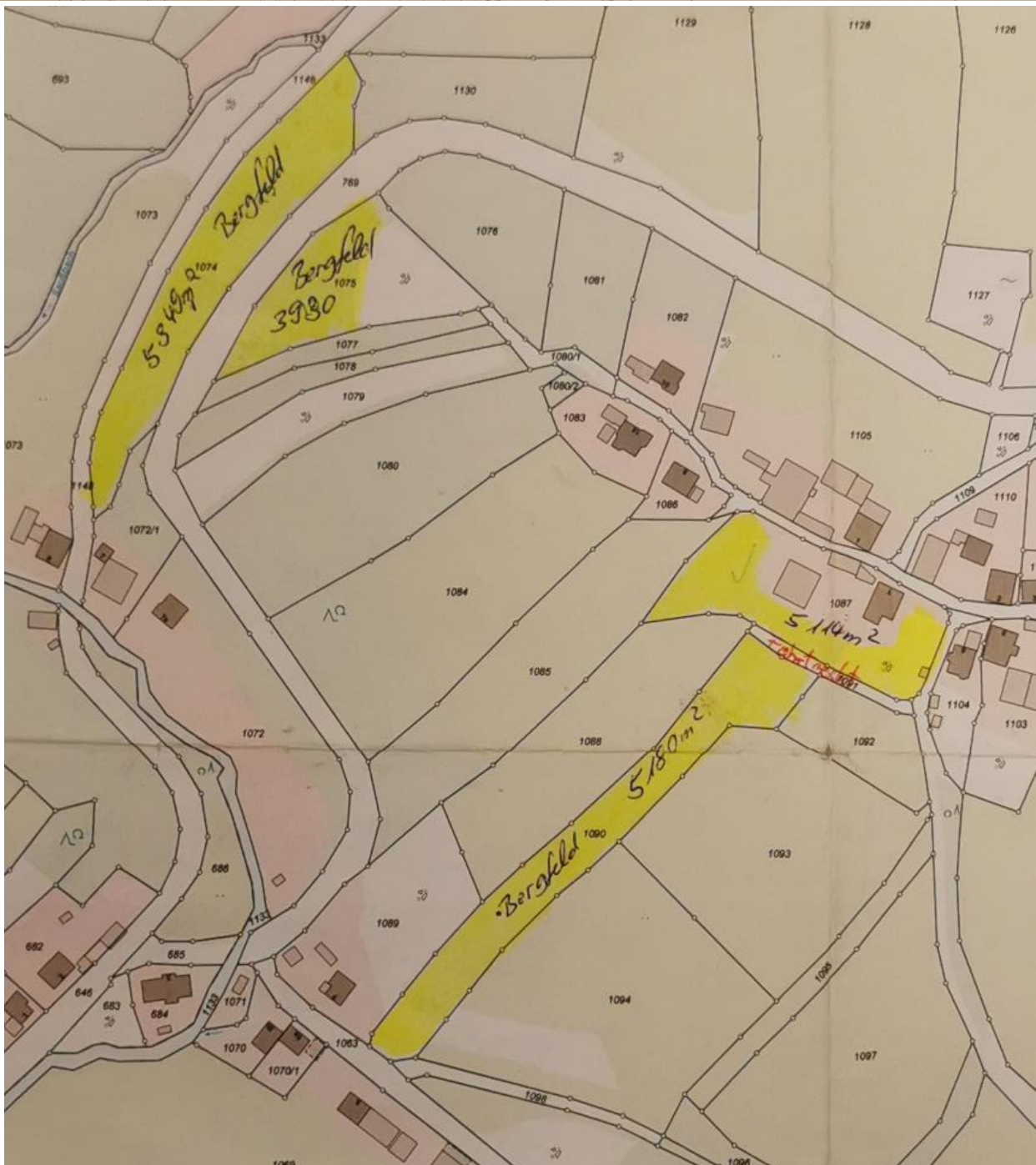






Zugehörige Katasterflächen:

Waldgrundstücke nur gegen Aufpreis (120 T€ VB)



Haus:





Erdgeschoss:

zzgl. Lagerraum, Speise und geräumiges Büro/Hauswirtschaftsraum







Obergeschoss

zzgl. kleinem Lagerzimmer







Dachboden



Innenhof

Dreifachgarage und Scheune



Dreifachgarage



Scheune





Potentielle Baugrundstücke

