

Landwirtschaftliches Anwesen in absoluter Alleinlage mit vielen Nutzungsmöglichkeiten!



Ort:	Gemeinde Gerzen
Baujahr:	Mitte 19. Jahrhundert
Grundstücksfläche:	ca. 28.000 m ²
Energieausweis:	nicht notwendig
Besonderheiten:	Denkmalschutz, Alleinlage, Nebengebäude, eingefriedete Grundstücksfläche, Weideland, Obstbaumgarten, Weiher mit Quellwasser.
Käuferprovision:	keine
Verfügbarkeit:	nach Absprache
Kaufpreis:	975.000 EUR

Geografische Lage

Diese ehemalige Hofstelle liegt in sehr schöner Alleinlage mit freiem Blick in die Natur! Dieses Anwesen befindet sich zwischen Gerzen und Vilsbiburg im niederbayerischen Landkreis Landshut. Die nur 5 km entfernt liegende Stadt Vilsbiburg verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien und Restaurants. Desweiterem gibt es Kindergärten, Grund- und Hauptschule, Realschule und Gymnasium, ein Kreiskrankenhaus und viele Arztpraxen. Einen Bahnhof, Baumarkt, diverse Tankstellen, viele Handwerksbetrieben und die Zulieferindustrien für den Automobilesektor. Der Gemeindeweg, welcher am Anwesen vorbeiführt, wurde 2020 ganzheitlich erneuert.

Die Stadt Landshut ist in 20 Minuten Fahrzeit über die B299 bequem erreichbar. Zum Münchener Flughafen gelangen Sie ebenfalls über die B299 und dann die A92 in ca. 45 min. Über die A9 sind es dann nur noch weitere 20 min bis zum Münchener Stadtrand. Es gibt ebenso die Alternative über die Landstraße B388 nach München zu gelangen.



Quelle: OpenStreetMap.

Umfeld und Leben

Hier vereinen sich durch die außergewöhnliche Einzellage in optimaler Weise die ländliche Ruhe mit ihrer Natur von Wald, Wiesen und Feldern! Der hohe Grad an Lebensqualität für Alt und Jung ergibt sich durch eine Vielzahl von Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, wie Fahrradfahrten, Joggen, lange Spaziergänge, Kanufahrten, Angeln, Reiten und Vieles mehr. Durch seine spezielle Lage kann man diese Vielzahl von Aktivitäten direkt vor der Haustür ausüben. Diese ehemalige Hofanlage hat ein hohes Potential für Tierhaltung, wie z.B. Pferde, Schafe, Rinder, Hühner, Enten oder gar Alpakas. Die Weideflächen wurden vor 3 Jahren mit Weidegras neu angesät und dabei auf hochwertiges Saatgut mit 28 verschiedenen Gräser und Kräuter wert gelegt. Diese Flächen sind teilweise mit neuem Weidezaun eingezäunt worden. Eine ideale Voraussetzung für Tier-, im speziellen für Pferdhaltung mit seinen vielen Möglichkeiten. Die schöne Umgebung von Feld-, Wald- und Flusswegen öffnet viele schöne Varianten für Ausritte oder Kutschfahrten. Die nachbarschaftlichen Strukturen sind überwiegend landwirtschaftlich geprägt und sehr hilfsbereit eingestellt.

Im Zentrum des ländlichen Anwesens erhebt sich ein kleiner „Feldherrenhügel“, der eine perfekte Rundumsicht auf die Hof-, die Weideflächen und die idyllische Landschaft bietet.

Eine Streuobstwiese wurde 2018 mit einheimischen Ostbaumarten angelegt. Diese umfasst verschiedene Apfel-, Birnen-, Pflaumen- und Kirschbaumarten und wird durch Quittensträucher abgerundet. Der dazugehörige Garten wurde 2017 durch einen L-förmigen Erdwall eingefriedet, sodass keine Einsicht und Zugang für die täglich wenigen Spaziergänger und Autofahrer möglich ist. So kann man in völliger Abgeschlossenheit und Ruhe seiner Arbeit und Entspannung nachgehen.

Da die Hofanlage sich in Richtung Süden öffnet, profitiert man von morgens bis abends von dem damit zur Verfügung stehenden Licht und der Sonne. Der paradiesische Naturblick über die Wiesen, die Felder und auf den in ca. 300 m entfernten Wald ist ideal, um die Seele baumeln zu lassen.

Optional kann ein anrainender Weiher, welcher durch Quellwasser gespeist wird und welcher sich durch seinen Zu- und Abfluss ideal für die Aufzucht von einheimischen Fischarten eignet, erworben werden. Die dazugehörige Fischerhütte, die erst vor 3 Jahren in Stand gesetzt wurde, beinhaltet Strom- und WLAN-Anschluss und rundet damit das Gesamtpaket optimal ab.

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Hofstelle beinhaltet ein Wohnstallhaus, eine Remise und 2 Silotürme, die als Aussichtsplattform dienen. Der denkmalgeschützte Wohnanteil des Wohnstallhauses wurde 2011 völlig neu aufgemauert und befindet sich noch im Rohbau. Dieser kann noch sehr großzügig ausgebaut werden. Dazu gibt es vom Denkmalamt abgestimmte Baupläne.

Die dazugehörige Remise verfügt über einen ausgebauten Wohnraum, der zwischen 2012 bis 2016 aufwendig saniert wurde. So wurde der gesamte Dachstuhl, das Dach, die Außenwände, die Fenster und Türen einschließlich der Versorgungsleitungen neu aufgebaut. Es wurde ein neuer Schornstein, eine neue Küche und ein neues Bade- und Wohnzimmer eingebaut, welches zusammengefasst eine hohe Wohnqualität ergibt. Ein aufwendig aus Robinien- und Eichenholz gefertigter Balkon wurde an die Südseite integriert und bietet einen atemberaubenden Ausblick in die freie Natur. Das neu aufgemauerte 1. Stockwerk der Remise wurde rundherum zusätzlich mit Isolierung und Lärchenholzverschalung versehen, sodass die Aufwendungen für das Heizen sehr gering sind. Eine Holzheizung sorgt für eine angenehme und wohlfühlende Wärme und das Knistern des Kaminfeuers verwöhnt die Seele.

Die gesamten Frisch- und Abwasserleitungen einschließlich einer 3 Kammer Kleinkläranlage wurden 2010 neu eingebaut. Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Wassernetz und über einen Wasserbrunnen, der direkt durch Quellwasser von höchster Trinkqualität versorgt wird.

Der Stallanteil vom Wohnstallhaus ist großzügig bemessen, sodass eine Werkstatt und Handwerksraum dort ideal ihr zuhause finden. Dieser komplette Teil verfügt im 1. Stock über einen großen Dachboden, der über eine Außentreppe erreichbar einfach erreichbar ist.

Eine an dem Stallanteil angebaute Einzelgarage ist optimal zugänglich und kann für ein KFZ, einen Rasenmäher, Fahrräder oder Motorräder etc. verwendet werden.

Ein großer Seitenanbau auf der Nordseite, der über Scheunentore verfügt, kann ideal für die Tierhaltung ausgebaut oder zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Geräten benutzt werden.

Ein unter der Erde befindlicher Rübenkeller bietet über das ganze Jahr eine niedrige Raumtemperatur und eignet sich sehr gut für die Kühlung von Lebensmitteln.

2025 ist die Hofstelle an das Glasfasernetz angeschlossen worden.

Bildergalerie mit Luftaufnahmen



1. Panoramaluftaufnahme: Westansicht der Hofstelle.



2. Panoramaluftaufnahme: Südostansicht Hofstelle.

Bildergalerie mit Luftaufnahmen der Hofstelle



3. Luftaufnahme: Ostansicht Hofstelle.



4. Luftaufnahme: Westansicht mit „Feldherrenhügel“, frisch eingesäter Weide und dahinterliegendem Weiher.

Bildergalerie mit Luftaufnahmen der Hofstelle



5. **Luftaufnahme:** Südansicht mit Streuobstwiese, Remise, Wohnstallhaus, Silotürmen und „Feldherrenhügel“.

Bildergalerie mit Luftaufnahmen der Hofstelle



6. Luftaufnahme: Südansicht mit anteiliger Streuobstwiese, der Remise, dem Wohnstallhaus und Silotürmen.



7. Luftaufnahme: Nordansicht mit Silotürmen, Einwurfschächten Rübenkeller und Anbau am Stallanteil.

Bildergalerie Aussichten von den Silotürmen



8. Bild: Aussicht von den Silotürmen in Richtung Osten.



9. Bild: Aussicht von den Silotürmen in Richtung Südosten.

Bildergalerie der Hofstelle



10. Bild: Südostansicht der Hofstelle mit Remise, Wohnstallhaus und „Feldherrenhügel“ im Vordergrund.



11. Bild: Südostansicht von der Remise mit Streuobstwiese im Hintergrund.

Bildergalerie Weiher und Fischerhütte



12. Luftaufnahme: Westansicht vom Fischweiher mit Parkplatz und Fischerhütte.



13. Bild: Zufahrt mit Eichenbäumen zum Fischweiher, zum Parkplatz und zur Fischerhütte.

Bildergalerie Weiher und Fischerhütte



14. Bild: Nordwestansicht von Fischerhütte, Fischweiher und vom Brunnenschacht rechts im Hintergrund.



15. Bild: Südansicht von Zufahrt zum Parkplatz von dem Fischweiher und der Fischerhütte unter Eichenbäumen.

Bildergalerie von der Tierhaltung



16. Bild: Südansicht von einer Schafsherde auf dem Weideland mit „Feldherrenhügel“.



17. Bild: Sonnenuntergang mit Schafsherde und Remise im Hintergrund.

Bildergalerie vom Wohnraum in der Remise



18.Bild: Küche in der Remise.



19. Bild: Duschkabine im Badezimmer.



20. Bild: Waschbecken und Toilette.



21.Bild: Wohnraum und Schlafraum.



22.Bild: Blick vom Wohnraum auf den Balkon.



23.Panoramabild: Morgentlicher Ausblick vom Balkon in die Naturidylle



24.Bild: Morgentlicher Ausblick vom Balkon in Richtung Osten.



25.Bild: Ausblick vom Balkon tagsüber auf die Weidefläche in Richtung Südost.



26.Bild: Morgentlicher Ausblick vom Balkon in Richtung Süden.