

Exposé

Landhaus in Schöfweg

Geräumiges Haus, 3 kpl. Wohnungen, Alleinlage, unverbaubarer Fernblick, Urlaubsregion Sonnenwald



Objekt-Nr. **OM-312868**

Landhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander von Eyb

94572 Schöfweg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	804,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	170,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	60,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Geräumiges Haus, 3 kompl. Wohnungen in Alleinlage, unverbaubarer Fernblick, im Sonnenwald

349.000 € VB

94572 Bayern - Schöfweg

Wohnfläche 170 m²

Zimmer 9

Schlafzimmer 3

Badezimmer 3

Grundstücksfläche 804 m²

Verfügbar ab Oktober 2024

Haustyp Einfamilienhaus freistehend

Etagen 3

Baujahr 1965

Provision Keine zusätzliche Käuferprovision

Teilmöbliert

Balkon

Terrasse

Einbauküchen

Gäste-WC

Keller

Dachboden

Garagen 3

Garten

Einliegerwohnungen 2

Standort

94572 Bayern - Schöfweg

Beschreibung:

Dieses ansprechende Haus mit 3 Etagen und 3 abgeschlossenen Wohnungen kann entweder Dauerwohnsitz, Ferienwohnung oder Mietobjekt sein. In Alleinlage mit herrlichem, unverbaubarem Fernblick ist dies ein Kleinod in der Urlaubsregion Sonnenwald, Kreis Freyung/Grafenau. Die Wohnungen haben separaten Eingang mit zwei getrennten Haustüren. Folgende Ausstattung kann nach Absprache kostenlos übernommen werden:

Bemalter Bauernschrank (ca. 1820). Essecke mit Naturholzmöbeln, 2 Schwedenöfen, 2 Kücheneinrichtungen, großer Kleiderschrank u. 2 Betten im Schlafzimmer (neu und ungebraucht, Rechnung vorhanden). 1 Buffet und 2 Schreibtische (alt), 1 Naturholzbett und 1 Naturholzschränk (alt). Ferner 1 Schneefräse mit Motorantrieb und Holzvorrat in der Holzlege.

Daneben befindet sich ein separater Bau mit 3 Garagen, Rolltoröffnung sowie Beleuchtung und Anschlüsse 220/380 Volt. Darüber ist ein ausbaubarer, großer Hobbyraum bzw. Werkstatt.

Geheizt wird mit Öl- Zentralheizung und 2 Holzöfen.

Es sind 3 komplett ausgestattete Bäder mit Dusche bzw. Wanne vorhanden, sowie 2 separate WC's. Wasser kommt quellfrisch aus eigener Quelle oben im Wald, Wasserdruck ist stark, Grundrecht ist eingetragen.

Es sind 9 Zimmer mit 170 m² Wfl. vorhanden, sowie 1 Haushaltsraum, 1 Batterie- Tankraum und 1 Heizungsraum. Das Baujahr vom Haus ist 1965 und der Heizung ca. 2005.

Das Haus liegt ca. 790m hoch, der nahe Ort Schöfweg mit 1320 Einwohnern liegt ca. 772m hoch. Dort befindet sich ein Gasthof, eine Arztpraxis, eine Apotheke, zwei Bäcker, eine Metzgerei, eine Kirche, sowie Schule, Kindergarten und Sportplatz, etwas weiter eine Tankstelle.

Der Ort Langfurth zur anderen Seite ist fußläufig zu erreichen, dort befindet sich eine Kirche, ein Gasthof und ein Nahrungsmittelladen. Der Skilift ist ebenso in nächster Nähe.

Entfernungen: Deggendorf 26 km, Regen 22 km, Grafenau 18 km, Autobahnanschluss (A3) 20 km, Passau 45 km.

Sportmöglichkeiten: Ski- Snowboardfahren, Rodeln, Langlauf, Schneeschuhwandern, Skaten. Ein Erlebnispfad und viele markierte Wanderwege sind ebenso vorhanden.

Anbauten und Renovierungen: Anbau Wintergarten ca. 2012. Holzfassaden ca. 2015. Anbau Doppelgarage u. 3 Rolltore 2016. Erneuerung Elektrik 2017. Badrenovierung 1. Stock ca. 2017. Laminatböden Parterre, Farbanstriche innen, Treppenhaussanierung unten 2024.

Das Objekt wird von privat an privat verkauft, Provision fällt nicht an. Besichtigung nach Vereinbarung. Makleranfragen sind unerwünscht!

Ausstattung

Die Ausstattung ist gepflegt, Fußboden und Wände sind erneuert bzw. neu gestrichen, Fenster und Türen schließen einwandfrei und sind größtenteils mit Isolierglas versehen. Elektrik, Beleuchtung etc. ist erneuert, Fernschüssel und Telefon/Internetanschluss ist vorhanden. Allgemeiner guter Zustand, gebraucht gemäß Baujahr 1965

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Wasserversorgung ist von eigener Quelle, dadurch einwandfreies, frisches Quellwasser in ausreichender Menge und mit starkem Druck, oberhalb des Waldes gefasst. Grundrecht ist eingetragen.

Mit den 3 Garagen und einem Lagerraum im Parterre ist genügend Platz für Fahrzeuge, Holzvorrat etc. Die große Garage davon könnte für Reparatur bzw. Restaurierung von Pkw's, Oldtimern etc. verwendet werden.

Oberhalb der Garagen befindet sich ein großer, ausbaufähiger Raum für Werkstatt, Hobbies, Atelier etc. Überall sind Beleuchtung und Anschlüsse 220/380 Volt vorhanden.

Lage

Das Haus liegt ca. 790m hoch, der nahe Ort Schöfweg mit 1320 Einwohnern liegt ca. 772m hoch. Dort befindet sich ein Gasthof, eine Arztpraxis, eine Apotheke, zwei Bäcker, eine Metzgerei, eine Kirche, sowie Schule, Kindergarten und Sportplatz, etwas weiter eine Tankstelle.

Der Ort Langfurth zur anderen Seite ist schnell zu erreichen, dort befindet sich eine Kirche, ein Gasthof und ein Nahrungsmittelladen. Der Skilift ist ebenso in nächster Nähe.

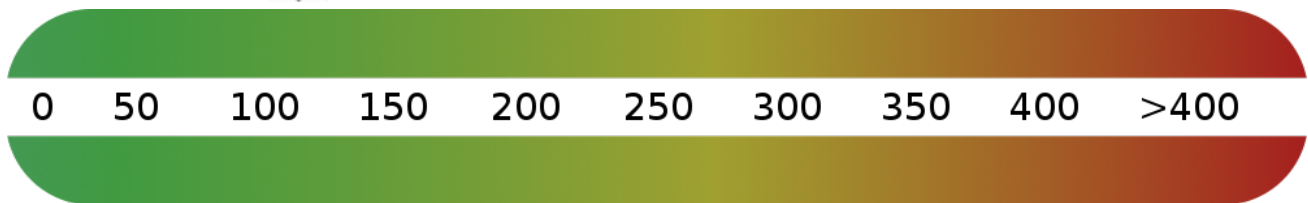
Entfernungen: Deggendorf 26 km, Regen 22 km, Grafenau 18 km, Autobahnanschluss (A3) 20 km, Passau 45 km.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	115,22 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Fernsicht ins Tal und in Berge

Exposé - Galerie



Fernsicht vom Wohnzimmer aus

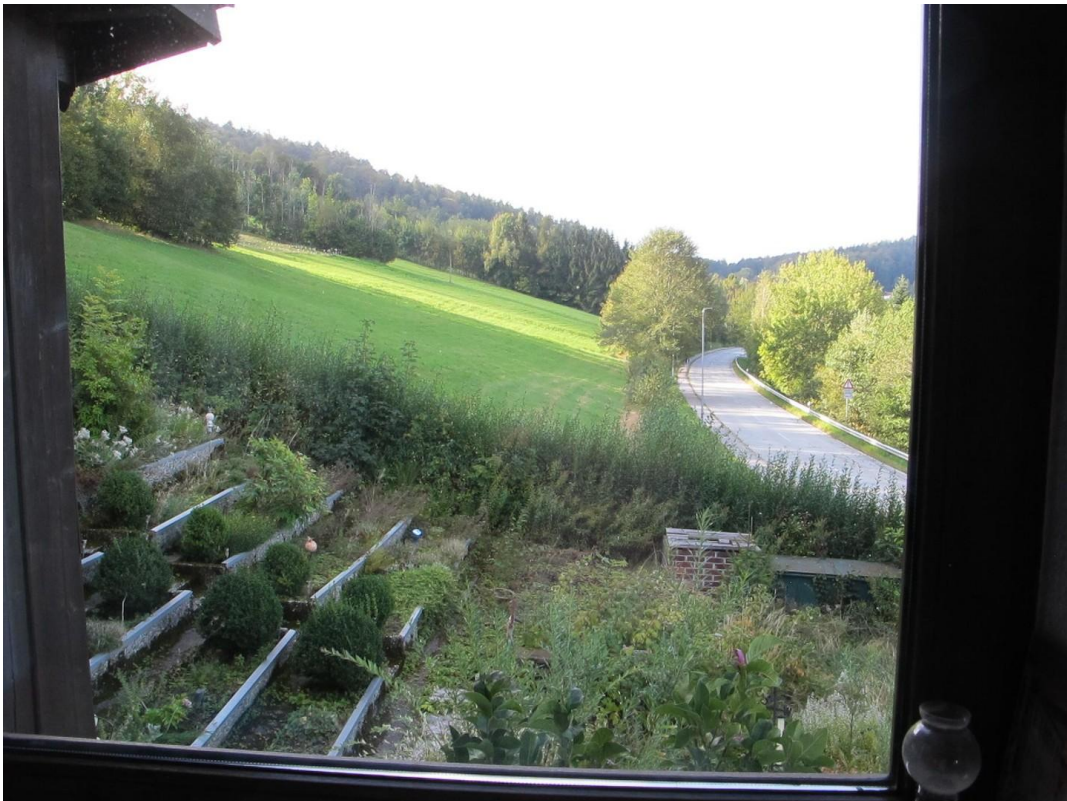


Fernsicht mit bewölktem Himmel

Exposé - Galerie



Wald und Verbindungsstrasse



Wiesen und Wald in der Nähe

Exposé - Galerie



Seitenansicht mit Wintergarten



Brunnen mit Quellwasser

Exposé - Galerie



Wintergarten + Kaminanschluss



Gesamtansicht von der Seite

Exposé - Galerie



Gartenteil in Stufen angelegt



Schlafzimmer neu, ungebraucht

Exposé - Galerie



Dusche neu installiert



Gemütliche Sitzecke

Exposé - Galerie



Essecke bei der Küche



Küche im Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche komplett eingerichtet



Blick auf Garten und Wiesen

Exposé - Galerie



Im Wintergarten



Ofen im Wintergarten



Toilette neuwertig

Exposé - Galerie



Ofen im Wohnzimmer



Seitenansicht mit Garagen

Exposé - Galerie



Garagentrakt von vorne



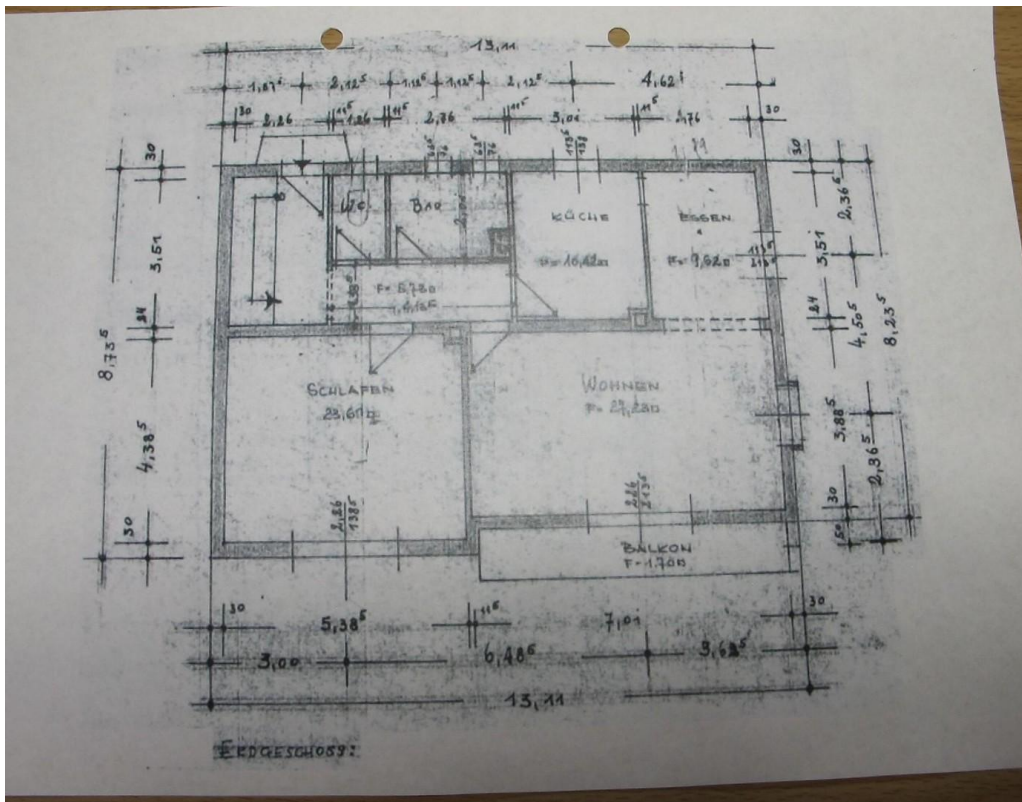
Gesamtansicht seitlich + vorne

Exposé - Galerie

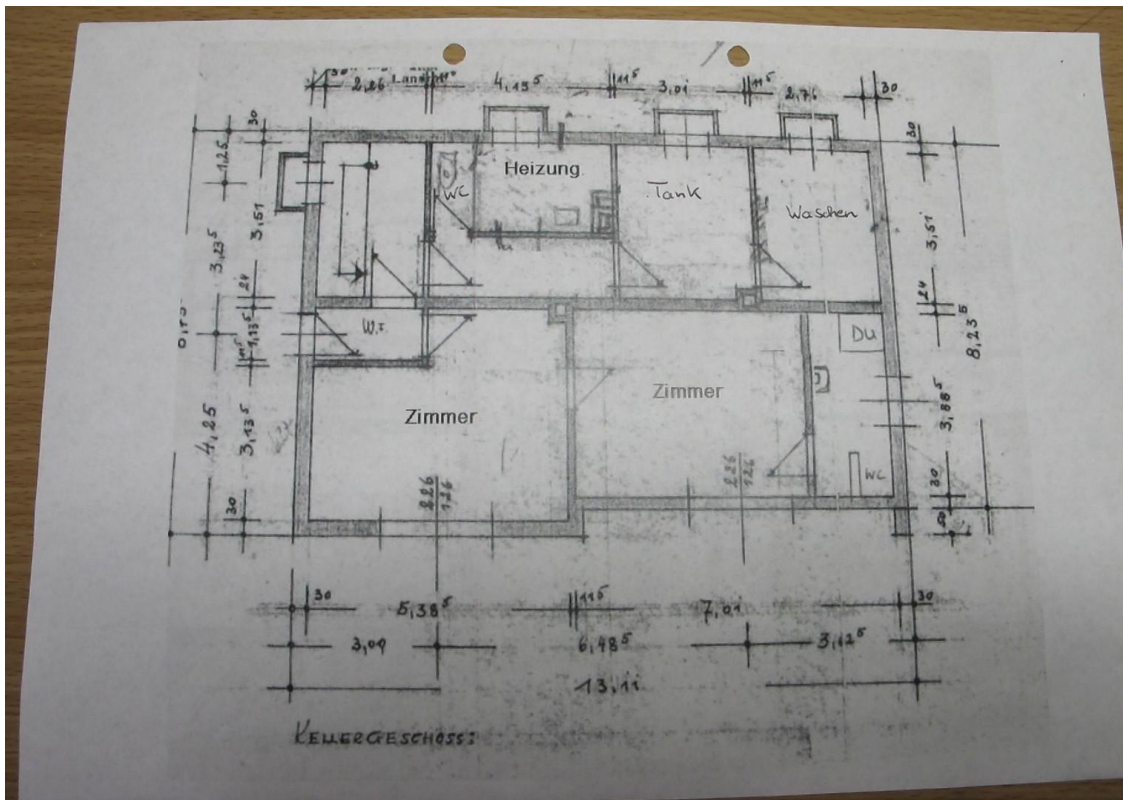


Straßenanbindung zum Haus

Exposé - Grundrisse

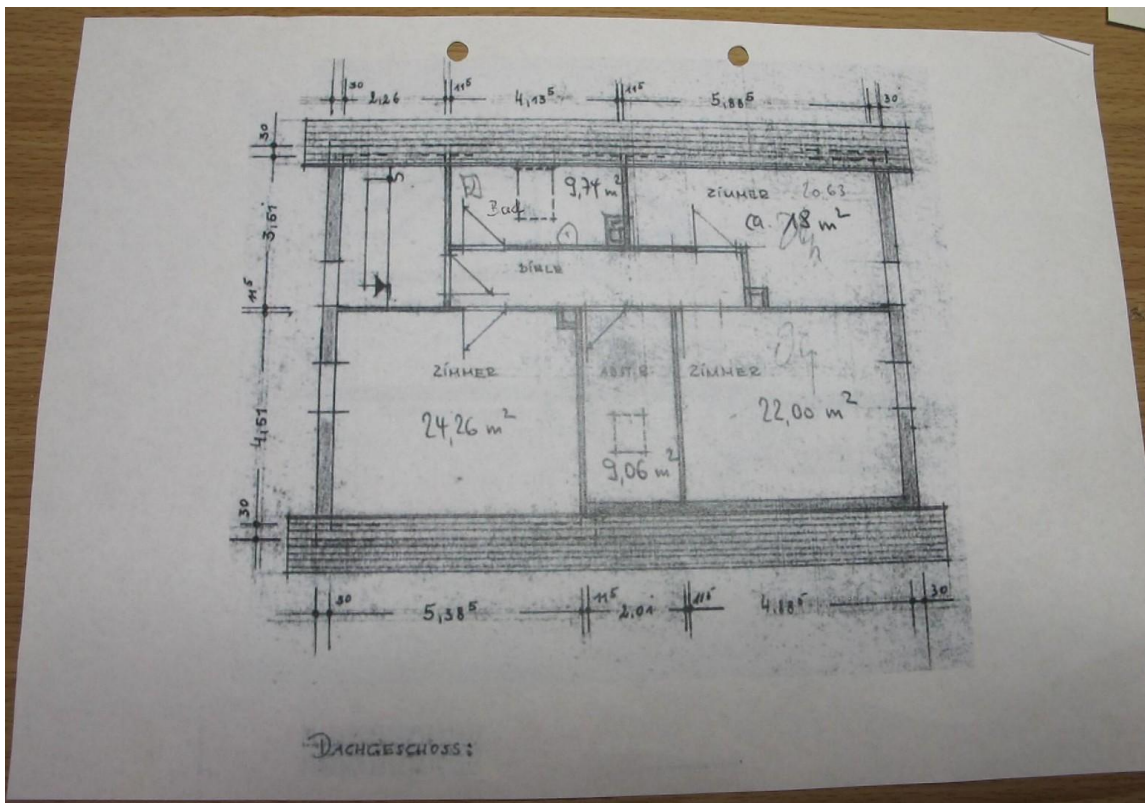


Aufteilung Erdgeschoss



Aufteilung Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Aufteilung Dachgeschoss