

Exposé

Resthof in Osterhofen/Arbing

Zuhause in Niederbayern



Objekt-Nr. OM-320940

Resthof

Verkauf: **450.000 €**

94486 Osterhofen/Arbing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.900,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	96,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	159,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schön gelegenes Anwesen fast am Dorfeende. Einfamilienhaus (neues Dach/Dachstuhl, rel. neue Fenster) Gleich zum Einziehen, aber auch Einiges zum renovieren. 2 große Nebengebäude und ruhiger Innenhof mit Gartenteich. Extra ausgebauter Hobbyraum mit

Küche und Bad in der Maschinenhalle.(Könnte durch ein zusätzliches Zimmer evtl. ein eigener Wohnbereich werden - durch einen Nutzungsänderungsantrag)

Die eine Halle ist 300m² groß und sehr hoch - und "beherbergt" eine 26 kW PV Anlage mit gute 10 Jahre weiterer Förderung.(Auch dort gibt's ein rel. neues Dach)

Das zweite Nebengebäude hat 130m². Darin sind 2 kleine Garagen, z. B zum Holz lagern, und weitere Räume (noch renovierungsbedürftig). Alles sehr vielseitig nutzbar. Z.B.Vermietung für Landmaschinen oder Wohnmobile/ Boote...Auch

Pferdehaltung wäre möglich, sowie ein fürs Dorf geeignetes Handwerk.

Das Wohnhaus ist mit dicken Steinen gebaut und hat deshalb ein gutes Wohnklima.

(Im kleinen Keller ist die Heizung.)

Alle Gebäude sind trocken.

Ausstattung

Große Wohnküche mit Holzofenanschluss.

Anschließend Wohnzimmer. Alles so gut wie Barrierefrei im EG. Kleine Speisekammer extra und noch ein

kleiner Raum im

EG . Bad und extra Toilette. Im 1

Stock 2 kleine und 2 größere

Schlafzimmer.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Zwischen Deggendorf und Passau. In 10 Min. Anbindung zur A3 und A95.

Donauradweg in der Nähe sowie einige Badeweiher und diverse Spaziergangsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	235,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



PV-Anlage 26 kW



Küche Haupthaus

Exposé - Galerie



Küche Haupthaus



Blick auf den Wohnbereich EG

Exposé - Galerie



Teil des Badezimmers



Obergeschoß Haupthaus



Aufgang Dachboden

Exposé - Galerie



Neuer Dachstuhl



Exposé - Galerie



Küche im Hobbyraumbereich