

Exposé

Landhaus in Walderbach

Hofstelle in Alleinlage, Schmuckstück im Bayerischen Wald zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-322190

Landhaus

Verkauf: **1 €**

Ansprechpartner:
Carolin Kaiser

Losenried 5
93194 Walderbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1832	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	22.286,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	14,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	212,07 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wichtige Info vorab: Preis auf Anfrage erhältlich.

Eingebettet in den saftig grünen Wiesen und Wäldern des vorderen Bayerischen Waldes wurde ca. 1832 (genaues Baujahr unbekannt) diese großzügige Hofstelle mit Einfamilienhaus in sonnenverwöhnter Alleinlage, außerhalb der liebenswürdigen Gemeinde Walderbachs, in Losenried 5 erbaut.

Besonders hervorzuheben ist das große Grundstück - den neuen Eigentümer erwarten hier ca. 2,23 ha Grund, ideal für die Tierhaltung direkt am Haus. Hier wird der Traum vom Leben auf dem Land mit den (eigenen) Tieren Wirklichkeit!

Im Jahr 2023 wurde das Anwesen aufwändig teilsaniert und erfuhr bis zuletzt nochmals weitere, teils umfangreiche, Renovierungen.

So präsentiert sich das Anwesen heute als ein liebevolles und gemütliches Zuhause für Mensch und Tier. Die zwei großzügigen Scheunen, welche direkt an das Wohnhaus angrenzen, verfügen über ausreichend Platz und verschiedenste Unterstellmöglichkeiten.

Die angrenzenden Grünflächen bieten genügend Auslauf für die Tiere. Somit herrschen ideale Bedingungen für die Haltung von Tieren.

Das gemütlich gestaltete Wohnhaus mit seinem klassischen Grundriss bietet ausreichend Platz.

Dank der zahlreichen Fenster sind die Räume hell und geben den Blick auf die umliegenden Felder und Wiesen frei.

Die beiden Holzpellet- Öfen im Erdgeschoss sowie der urige Holzofen in der Küche sorgen an kalten Tagen für wohlige Wärme und gemütliche Stunden. Ein weiteres Highlight dieses Anwesens ist zudem sein enormes Ausbaupotential!

Ankommen und wohlfühlen - Daheim sein im Grünen. Ein paradiesischer Ort für Mensch und Tier!

Ausstattung

-Sanitärausstattung Bad 1:

neue und moderne Boden- und Wandfliesen, Warmwasserboiler und Tageslichtfenster mit Blick ins Grüne, Körperpermbadewanne von R+F (Serie Europa, Größe 1700x900mm einschl. R+F Optiline 300 AP Rainshower), Doppelwaschtisch einschl. Spiegelschrank, Fabrikat Optifit, Dusche, WC, elektrische Fußbodenheizung

-Sanitärausstattung Bad 2:

- Brausewanne, Fabr. R+F, Serie Europa, Gr. 900x900 mm einschl. Vigour Duscharmatur

- Wandtiefspül-WC, Fabr. Geberit

- Einzelwaschtisch einschl. Spiegelschrank, Fabr. Fackelmann

-Im kompletten Erdgeschoss neuer Innenputz einschl. Wandanstrich in der Farbe weiß (Kalk Zement, Rygol KP Extra) und im Dachgeschoss vollständig neuer Wandanstrich

-3 x neue Terrassentüren (1flg.) und 1 x neue Hauseingangstüre

-Bodenbelag Erdgeschoss: neuer Vinylboden, schwimmend verlegt

-neuer Kamin

-neue Elo-Verkabelung

-neue Wasserleitungen im gesamten Haus

- neue SAT-Schüssel
- 2 Stück Pelletsöfen, Fabr. Kalor
- Einzäunung Grundstück komplett neu
- 2 St. Nebengebäude (Schuppen), ohne Inhalt
- Restbestand Scheitholz
- Freisitz, betoniert und gepflastert
- Holzofen im EG (Küche)
- Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag
- Kleinkläranlage (Anlagentyp: KLARO / 6 EW in Beton, regelmäßig gewartet)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Ihr Team von CK Immobilienmanagement

Ansprechpartnerin: Frau Carolin Kaiser

Bei Interesse schreiben Sie uns gerne eine Nachricht an:

info@ck-immobilienmanagement.com

Vielen Dank.

Lage

Losenried ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Walderbach im Oberpfälzer Landkreis Cham im wunderschönen Bayern. Diese Gegend zählt aufgrund ihres hohen Freizeit- und Erholungswerts zu einer sehr beliebten Ferienregion. Das ganze Jahr über können aktive Bewohner und Familien die vielfältigen Sport- und Freizeitaktivitäten in der Nähe genießen. Der angebotene Hof liegt mitten im Grünen.

Im nahe gelegenen Walderbach - einer Gemeinde deren Infrastruktur in den vergangenen Jahren stetig weiter wuchs - gibt es zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie auch Ärzte, eine Apotheke, einen Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule und sogar ein Seniorenwohnheim.

Zudem liegt die Gemeinde äußerst verkehrsgünstig mit direkter Anbindung an die B16. Die nahegelegenen Städte Roding und Nittenau sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten das komplette Angebot einer umfangreichen Infrastruktur.

Ländliche Atmosphäre mit wertvoller Anbindung - eine spitzen Lage!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	277,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Luftaufnahme 2

Exposé - Galerie



Luftaufnahme 3



Eingangsbereich EG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 1

Exposé - Galerie



Gäste-Bad



Gäste-Bad

Exposé - Galerie



Gäste-Bad



Küche mit Holzofen

Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 2

Exposé - Galerie



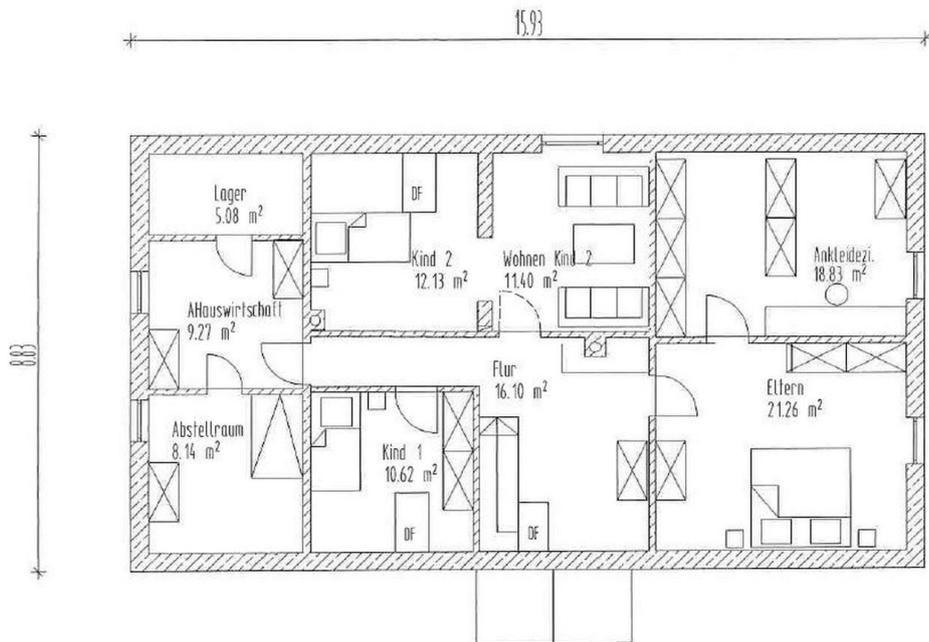
Flur 1. OG



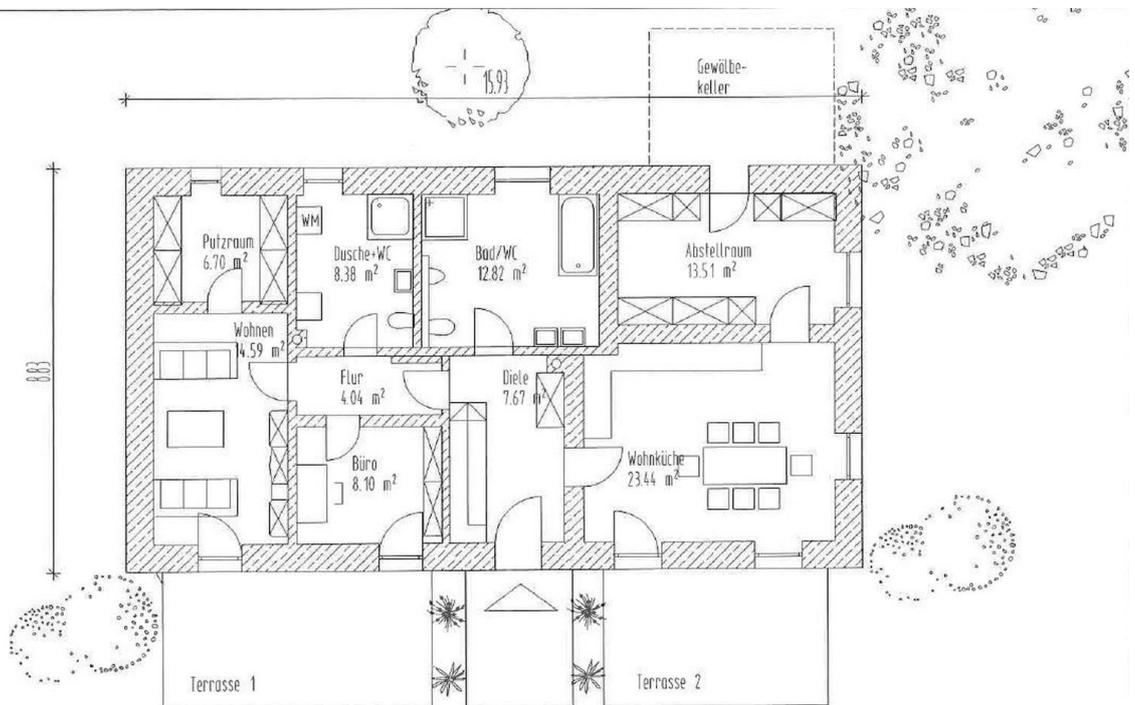
Flur EG



Exposé - Grundrisse



O b e r g e s c h o s s



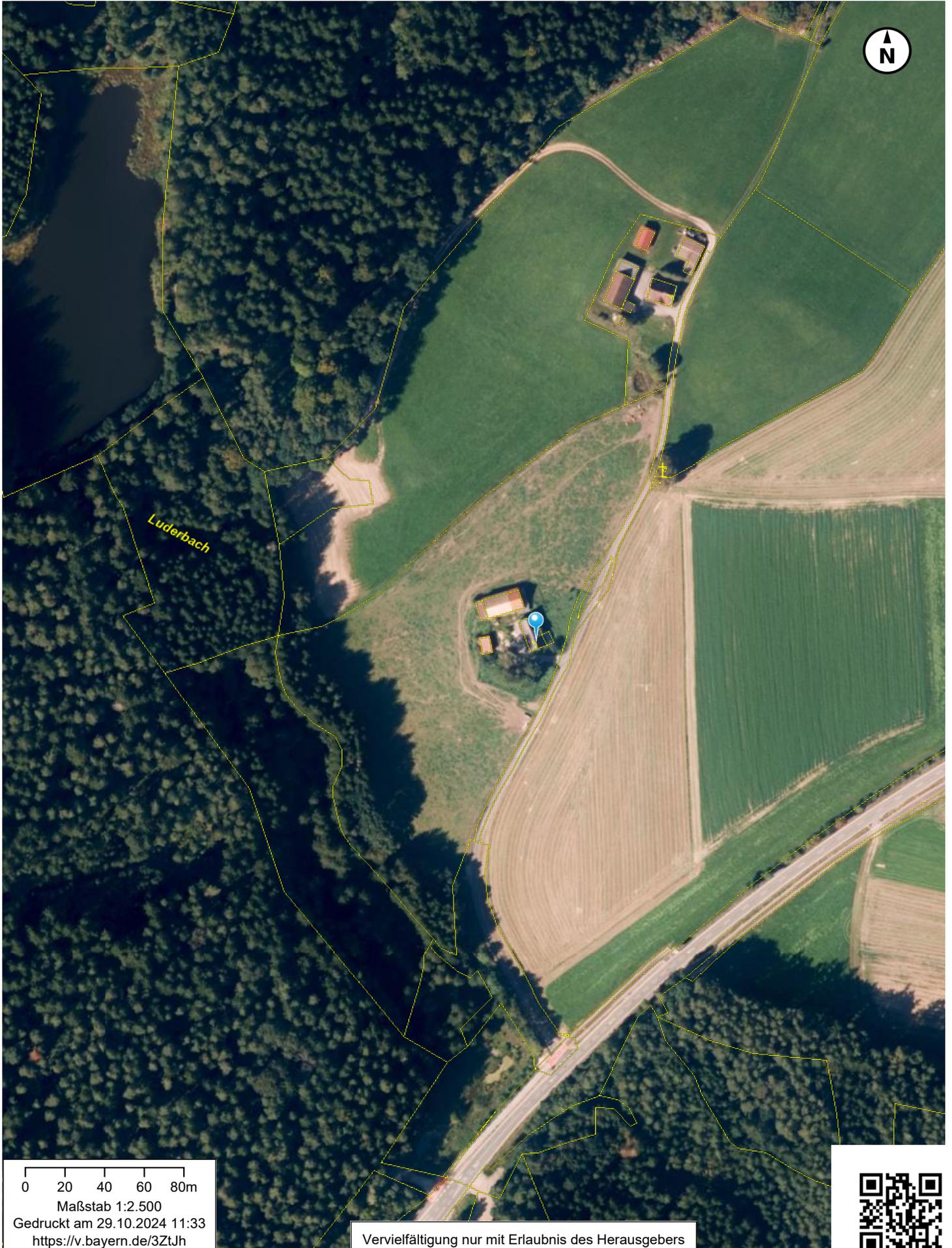
E r d g e s c h o s s

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.



Luderbach



0 20 40 60 80m
Maßstab 1:2.500
Gedruckt am 29.10.2024 11:33
<https://v.bayern.de/3ZtJh>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

