

# Exposé

**DAS BESONDERE! Stilvoll wohnen in urgemütlichem,  
historischem Ambiente Rarität – Bauernhaus mit ca. 400 qm  
Wohnfläche**



**Lage/ Lkr.:**

Niederbayern, Lkr. Rottal Inn.

Das Anwesen befindet sich am Ortsrand einer größeren Gemeinde, in der Mitte des Dreiecks von München, Salzburg und Passau, je eine Autostunde entfernt. Die 1100 Jahre alte Gemeinde zählt heute gut 2000 Einwohner. Die Thermalbäder Bd. Birnbach, Bd. Füssing und Bd. Griesbach sowie Europas größtem Golfodrom befinden sich ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt.

Entfernungen:

Pfarrkirchen: ca. 10 km.

Eggenfelden: ca. 10 km.

Arnstorf: ca. 8 km.

**Einkaufsmöglichkeiten- Bedarfseinrichtungen:**

Am Ort: SB- Markt, Bäcker, Friseur

**Freizeitangebote:** Die Ferienregion Rottal- Inn bietet eine Vielzahl an Kultur- , Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten vom Alltagsstress.

Wandern u. Skifahren im 60 Km entfernten Bayerischen Wald.

Kulturerlebnisse der besonderen Art im 98 Km entfernten Salzburg.

**Ärzte:**

Am Ort: Allgemeinmediziner

Fachärzte in den umliegenden Städten

**Krankenhaus:** Pfarrkirchen und Eggenfelden.

**Schulen:**

Am Ort: Kindergarten und Grundschule

Haupt- Realschule in Arnstorf.

Berufsschule/ Gymnasium in Pfarrkirchen/ Eggenfelden.

**Schulbus:**

Ja

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

Regionalbusverkehr- Bahnhof in Pfarrkirchen

**Baubeschreibung:**

Typ: Stattliches, originales Rottaler Bauernhaus.

Bauweise/ Zustand: Das Obergeschoß in Holzblockbauweise und das Erdgeschoß in Ziegelbauweise.

Das Gebäude wurde grundlegend und aufwändigst saniert und modernisiert sowie mit modernster Technik ausgestattet und auf eine standard Raumhöhe gebracht. Der Zustand ist hervorragend und äußerst gepflegt.

Es handelt sich um ein Einzel- Baudenkmal.

Es wurde bei der Sanierung auf baubiologische Bausubstanz Wert gelegt.

Das Außenmauerwerk im EG besteht aus Ziegelstein, innen und außen mit althergebrachtem Kalkmagerputz verputzt. Alle Decken und Deckenbalken wurden ausschließlich mit biologischem Holzschutz ( Zitronen und Leinöl ) behandelt.

Einbauten: Einbauküche mit gemauertem Holzofen ( s. Foto 1. Stock ),

Fenster:	Zweiflügelige Kastenfenster, wobei im Winter ein zweites Winterfenster vorgehängt werden kann. Damit ist für ausreichend Wärmeschutz gesorgt.
Haustüre:	s. Foto
Dach:	Satteldach mit roten Ziegeln gedeckt.
Heizung:	Erdwärme- Zentralheizung- insgesamt Fußbodenheizung Zweistufige Wärmepumpe ( 28,0 KW ) – ca. 1.000 m Erdkollektoren. Kachelofen Brunner HKD 2.2 XL Tunnel 13KW wassergeführt zur Unterstützung der Erdwärmepumpe der Fußbodenheizung und Bereitung von Warmwasser
PV Anlagen:	1. PV- Anlage 17,01KWp (2012) 2. PV-Anlage 6,03KWp (2019) BYD Lithium Hochvoltbatterie Nennkapazität 8,96KWh
Pool:	900x380x153 cm (Marke Leidenfrost); beheizt mit einer 11,6KW Luftwärmepumpe; Mess- und Regelanlage Pool Relax Chlor
Balkon:	Zwei.
Böden:	Solnhofenerplatten im gesamten Erdgeschoss und Keller. Terracottaboden im gesamten Obergeschoss.
Keller:	Vollkeller mit einer Raumhöhe von 2,40 m.

### **Räumlichkeiten**

s. beigefügtem Grundriss

### **Nebengebäude:**

Stadl- freistehend mit dreifach Garage ca. 80 qm

Doppelgarage neu mit Brennholzlager im Stil des alten Stadl ca. 50qm (gedämmt und beheizbar mit Holzofen)

Fahrradgarage ca. 9 qm

Holzschuppen ca. 15 qm

### **Grundstücksgröße:**

3.000 qm

### **Erschließung:**

Kanalisiert, zentrale Wasserversorgung, asphaltierte Zufahrt, FS- SAT, DSL

### **Kaufpreis:**

€ 999000,--

Bilder:

































