



Gstettenbauer

IMMOBILIEN

Rebling 1 | 94505 Bernried

Tel 09905 400

Fax 09905 8447

info@immobilien-gstettenbauer.de

www.immobilien-gstettenbauer.de

ORIGINAL BAUERNHAUS MIT KAPELLE NÄHE SANKT ENGLMAR LANDKREIS STRAUBING BAYERISCHER WALD

LAGE:

In einem Weiler, in absolut ruhiger und sehr sonniger Lage, umgeben von landwirtschaftlichen Gebäuden, befindet sich dieses Original Bauernhaus. Oberhalb des Anwesens befindet sich auf einer Anhöhe die Kapelle mit **Ausblick zum Arber, zum Hirschenstein, zur Käsplatte und zum Kreuzhaus**. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen in der ca. 3 km entfernten Gemeinde Rattenberg. Der **staatlich anerkannte Luftkurort Sankt Englmar**, Bad Kötzing, die Stadt Cham und die Stadt Viechtach sind jeweils ca. 15 km und die Kreis- und Gäubodenstadt Straubing ca. 34 km entfernt. Guter BAB-Anschluss zur A3. Schulbus am Ort.

GRUNDSTÜCK:

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 2.700 m², befindet sich am Haus und wird als Wiese genutzt. Gute Zufahrt. Hofraum. **Terrasse mit Steinplatten**. Ca. 70 Meter oberhalb des Bauernhauses steht die **Kapelle mit ca. 12 m² Grund und einer Natursteinmauer**. Ca. 800 Meter vom Anwesen entfernt befindet sich ein **ca. 80-jähriger Mischwald**, mit einer Größe von ca. 18.459 m², ca. 80 % Kiefern, Birken und Fichten. Gute abgemarkte Zufahrt. Mehrere Stellplätze.





GEBÄUDE:

Das Original Bauernhaus wurde um 1830 im Erdgeschoss in Massivbauweise, im Ober- und Dachgeschoss in Holzbalkenbauweise erstellt und ist nicht unterkellert. Das Bauernhaus ist **denkmalgeschützt**, kann sofort übernommen werden und ist grundlegend reparaturbedürftig.

Aufteilung:

EG.: Hauseingang, Diele mit Gewölbe, WC, Dusche mit Gewölbe, Waschküche mit Gewölbe, Zugang zum Stall mit Gewölbe, Bauernstube mit **Kachelofen** und **Holzofen**, Speis, Flur, Küche mit Holzofen, Zugang zum Gewölbekeller, Terrasse mit Steinplatten.

OG.: Zugang über Holzterrasse, Wohndiele, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer.

DG.: Speicher mit Räucherherd, Balkon, eingebretterter, gut erhaltener Dachstuhl.

OG und DG oberhalb dem Stall und der Garage:

Holzterrasse mit Balkon, zugänglich von außen, 1 großer Raum mit Heuboden, 2 Gesindezimmer, Flur, Heuboden, weiterer separater Zugang.

Die Wohnfläche im Haupthaus beträgt ca. 120 m². Die Wohn- bzw. Nutzfläche oberhalb dem Stall und der Garage beträgt ca. 50 m².

Ein **Gewölbekeller** befindet sich unter dem **angebauten Holzschuppen**, der von der Küche aus zugänglich ist.

Ein **Stall mit Gewölbe** sowie eine **Garage mit Werkstatt** und Druckwasserkessel für die eigene Wasserversorgung befinden sich im linken Teil des Bauernhauses.

Die **Kapelle ist denkmalgeschützt** und wurde neu renoviert, neues Dach und neue Dachziegel. Steinerne, geschliffene Altartisch mit Kniebank. Neue Decke und Eingangstür.

Die Erschließung, wie öffentliche Kanalisation, Wasserversorgung, Stromanschluss über Erdkabel und Glasfaserschluss liegen an der Straße, müssen noch angeschlossen und größtenteils bezahlt werden. Der öffentliche Kanalschluss ist bereits bezahlt.

Einzelofenheizung. **Eigene Wasserversorgung** über 2 Quellen. 3-Kammer Klärgrube. SAT-Anlage.



KAUFPREIS - FINANZIERUNG:

Der Kaufpreis beträgt für das Original Bauernhaus mit ca. 2.700 m² Grund und Kapelle mit ca. 12 m² Grund 198.000,-- EUR.

Der Mischwald mit ca. 18.459 m² kann auf Wunsch für 110.000,-- EUR dazugekauft werden.

Durch unsere kompetenten Finanzdienstleister sind Finanzierungen auch ohne Eigenkapital möglich. Wir vereinbaren gerne für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch um eine individuelle Finanzierung für Sie erstellen zu lassen.

VERMITTLUNGS- UND NACHWEISGEBÜHR – BEDINGUNGEN:

Unsere Vermittlungs- bzw. Nachweisgebühr beträgt 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis. Ein provisionspflichtiger Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe ist abgeschlossen. Diesem Angebot liegen unsere „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ zugrunde. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

GSTETTENBAUER – SERVICE:

Eine Besichtigung kann nach vorheriger Terminabsprache mit unserem Büro jederzeit erfolgen. Unsere Mitarbeiter stehen Ihnen auch am Wochenende zur Verfügung.







