Immobilien24plus



Bergdoktor Feeling inkl. Pferdekoppel

150790917#PSAcTk	1926	162 m²	15.861 m²	6
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Exklusives kleines Landanwesen um eine historische ehemalige Unternehmer-Villa im Landhausstil von 1926 in einem knapp 16.000 m² zusammenhängenden Grundstück ideal auch für Pferdehaltung.

Hier erwerben sie nicht nur eine wunderschöne 100jährige Landhaus-Villa nahe Deggendorf auf den Vorbergen des Bayerischen Waldes, nein, sie investieren in weit mehr – es ist ein Stück Wohnkultur in Freiheit mit Lebensqualität und Geschichte.

Sie haben Pferde und möchten diese bei sich zuhause auf der Koppel von knapp 6000 qm haben?
Oder noch dazu ein bisschen „Bergdoktor Flair“?
Sie sind Ärztin/Arzt und möchten sich hier mit eigener Praxis und Wohnen verwirklichen? Kein Problem, das Haus bietet Beides.
Sie möchten diesem Anwesen einen Hauch Bauernhof einhauchen und Ihre Kartoffeln und Gemüse selbst anbauen?
Sie möchten sich künstlerisch niederlassen - ein Töpferladen, ein Retreat-Ort, ein Atelier, einen Hofladen, eine Werkstatt usw. -
Platz ist genug für die Umsetzung all ihrer Ideen.

Das eindrucksvolle Objekt wurde im Jahr 1926 im klassischen Landhausstil errichtet und zählt bis heute zu den schönsten und repräsentativsten Häusern der Umgebung. Die stilvolle Architektur, das große Grundstück mit zauberhaftem Garten, Pferdekoppel und eigenem Wäldchen sowie die traditionsreiche Geschichte verleihen dem Haus eine Atmosphäre, die man nur selten findet. Das Landhaus strahlt bis heute den Charme echter Glückseligkeit mit naturnahem Wohnen aus. Schon bei der ersten Begegnung vermittelt das Anwesen eine besondere Atmosphäre, die dem Haus einen unverwechselbaren Charakter verleiht. Würde, Beständigkeit und Wohnkultur – Eigenschaften, die in dieser Form selten zu finden sind. Das Landhaus steht in einem Ensemble aus einem Garten mit zauberhafter Bepflanzung, einem Stadel mit großzügiger Werkstatt sowie der Option einer Unterkunft für Tiere, einem Carport, einem Backhaus und einem großzügigen, vielfältigen Obstgarten. Das besondere Highlight ist die zum Anwesen gehörende Pferdekoppel, die ideale Voraussetzungen für Pferdeliebhaber oder eine entsprechende Nutzung bietet. Beim Spaziergang durch das eigene kleine Stück Wald quert man ein kleines Bächlein.

Dieses besondere Anwesen vereint Geschichte, Natur, Charakter und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einer Immobilie mit außergewöhnlicher Ausstrahlung zu einer echten Rarität. Es schafft ein Gesamtbild, welches nur selten am Markt zu finden ist. Die Eigentümer haben ihr ganzes Herzblut in eine hochpreisige Renovierung gesteckt. Das Objekt ist sehr gepflegt und einfach traumhaft schön. Hier braucht man keinen Urlaub. Hier kann man sich niederlassen.

Flächen

Wohnfläche	**162 m²**
Grundstücksfläche	**15.861 m²**
Zimmer insgesamt	**6**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**2**
Etagen	**2**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1926**
Zustand	**gepflegt**
Letzte Modernisierung	**2021**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Walmdach**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**ab sofort**

Ausstattung

Das ganze Objekt mit 15.861 m² umfasst ein Haus in einem Hausgrundstück von 2700 m² mit Garten, Scheune, Schuppen, Carport Backhaus und Baumbestand aus 7 mächtigen Eichen. Es schließen sich eine Streuobstwiese mit ca. 2700 m², eine Pferdekoppel mit ca. 5650 m² und ein Waldgrundstück (Mischbestand) mit ca. 4800 m² an.

Das gepflegte Haus mit einer Grundfläche von ca. 10 m x 11 m hat zwei Stockwerken, die jeweils als abgeschlossene Wohnungen mit je 81 m² (Küche, voll gefliestem Bad, Wohnzimmer und je 2 Schlafzimmern genutzt werden können. Es ist weitgehend (ca. 60 m²) unterkellert und verfügt über ein sehr hohes teilausgebautes und voll ausbaufähiges (ca. 80 m²) Dachgeschoß. Es verfügt über eine zentrale Heiz- und Warm/Kaltwasser-Versorgung durch Pelletheizung, moderne wärmeisolierte Holzfenster mit Alufirmierung und Glasfaserversorgung. Besonderheit sind die großzügigen Granittreppen an den Hauseingängen und zum ersten Stock.

Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Pellets**
Bodenbelag	**Laminat, Dielen, Granit**
Badausstattung	**Badewanne**

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft liegt am Ortsrand einer Gemeinde. Sie bietet die perfekte Symbiose aus Ruhe, Privatsphäre, naturnahem Wohnen und zugleich eine perfekte Anbindung an ein großes Angebot an Infrastruktur.
„Hinter der Haustüre sozusagen“ beginnen die ersten hohen Berge des Bayerischen Waldes.
Die Kreisstadt Deggendorf ist nur ca. 10 Minuten / rund 10 km entfernt und bietet ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen, darunter weiterführende Schulen und eine Hochschule sowie vielfältige Einkaufs-, Freizeit- und Gesundheitsangebote. Eine Schulbus- und Rufbushaltestelle befindet sich direkt vor dem Anwesen.

Die verkehrsgünstige Lage mit dreierlei nahegelegenen Autobahnanschlüssen ermöglicht eine gute Anbindung. Straubing und Dingolfing erreichen Sie in ca. 30 Minuten / Regensburg, Landshut und Passau in rund 45 Minuten . Der Flughafen München ist ca. 70 Minuten entfernt.

Die Gemeinde Bernried liegt im Naturpark Bayerischer Wald und eröffnet direkten Zugang zu einem der schönsten Erholungsgebiete Süddeutschlands. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Skifahren, Wandern, Mountainbiken bieten sich hier an. Die bekannten Sportzentren St. Englmar und Geißkopf sind jeweils ca. 30 Minuten / etwa 25-30 km entfernt, der Großer Arber in rund 40 Minuten erreichbar.

Preise

Kaufpreis	**850.000 €**
Käuferprovision	**Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% Mwst. vom notariellen Kaufpreis**
Hinweis zur Courtage	**3,57% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Verbrauch**
Energieverbrauchskennwert	**119,00 kWh/(m²*a)**
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	**ja**
Primärenergieträger	**Pelletheizung**
Energieeffizienzklasse	**D**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen













Bergdoktor Feeling inkl. Pferdekoppel













Bergdoktor Feeling inkl. Pferdekoppel









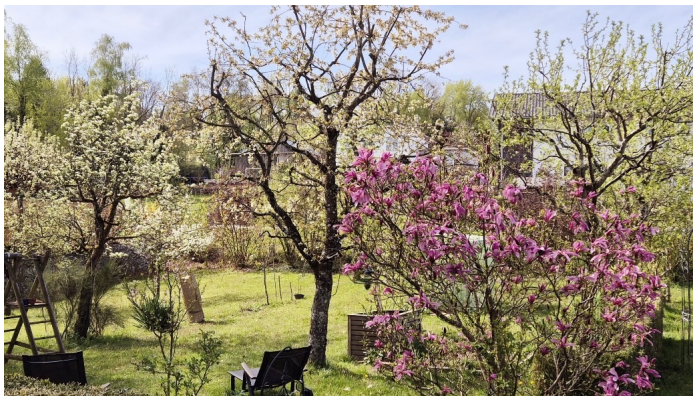








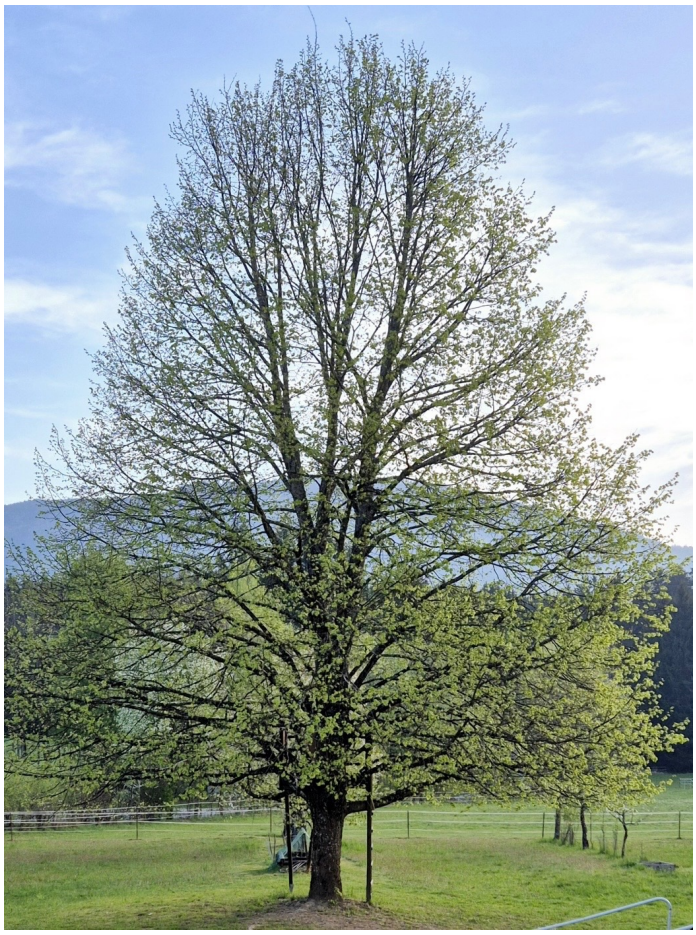








Bergdoktor Feeling inkl. Pferdekoppel





























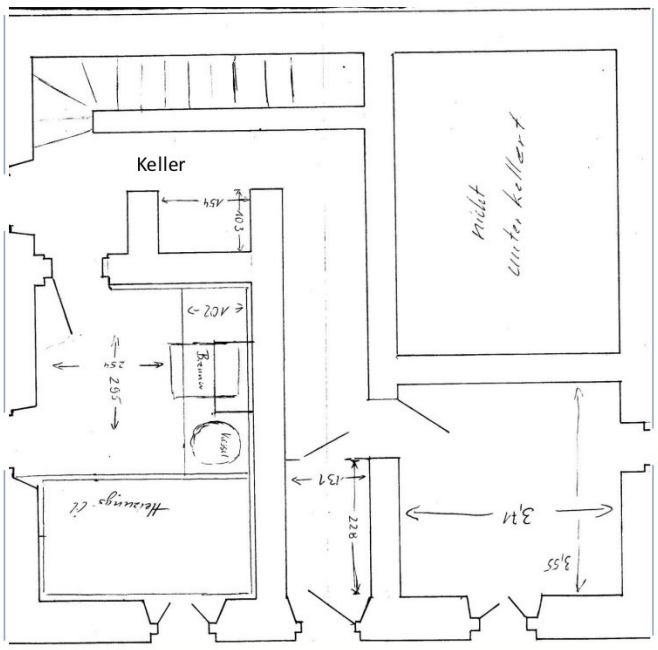


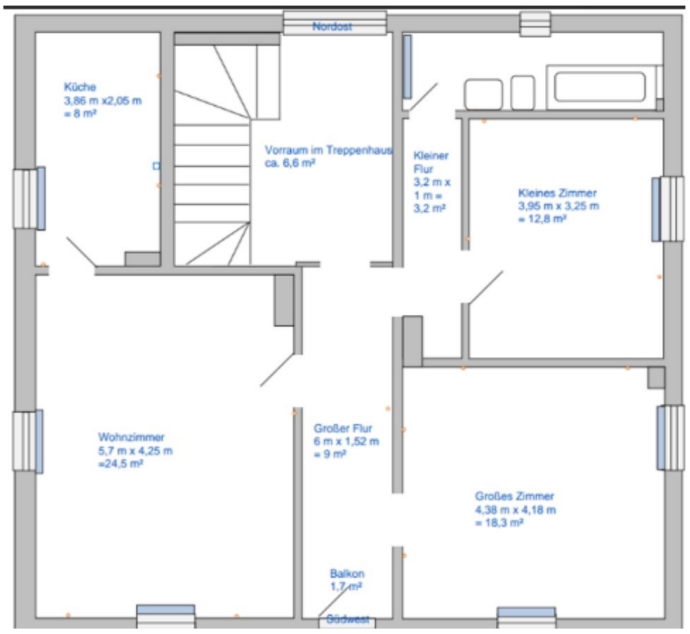






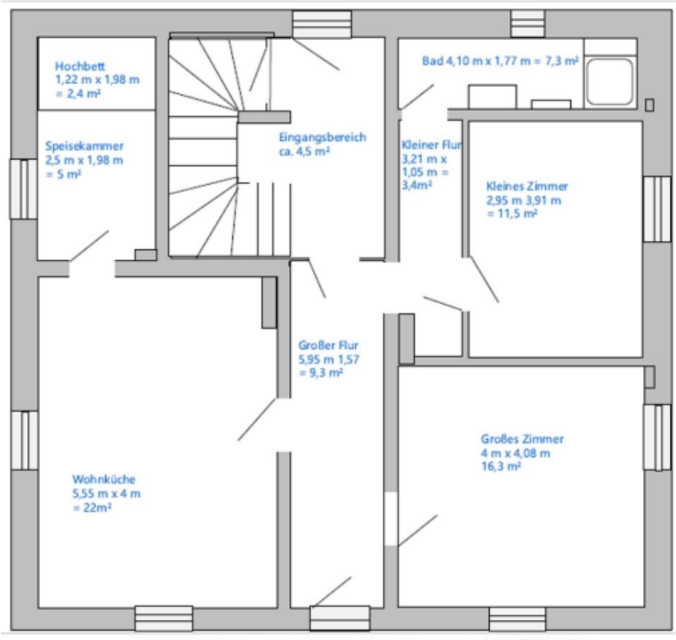
Grundrisse





Keller

Der Keller ist aus ca. 70 cm starken Granitmauern aufgebaut und wird nach oben durch Betondecken abgeschlossen. Im größten Raum (unter der Küche) befinden sich Pelletbunker, Heizkessel und Warmwasserspeicher. Der zweite Raum eignet sich durch konstante, Temperaturen sehr gut zur Lagerung von Obst, Wein und anderen Lebensmitteln. In einer voll gefliesten Nische befinden sich Anschlüsse für zwei Waschmaschinen und Trockner
Die Räume in der Nordostecke sind nicht unterkellert.


Hochbett
1,22 m x 1,98 m
= 2,4 m²
Speisekammer
2,5 m x 1,98 m
= 5 m²
Eingangsbereich
ca. 4,5 m²
Bad 4,10 m x 1,77 m = 7,3 m²
Kleiner Flur
3,21 m x
1,05 m =
3,4m²
Kleines Zimmer
2,95 m 3,91 m
= 11,5 m²
Großer Flur
5,95 m 1,57
= 9,3 m²
Großes Zimmer
4 m x 4,08 m
16,3 m²
Wohnküche
5,55 m x 4 m
= 22m²

Kontakt

Peter Dippold

Immobilien Peter Dippold

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

E-Mail **info@immobilien24plus.de**