





BergdoktorFeeling inkl. Pferdekoppel

¹⁰⁰₁₀₁₀₀₄ 150790917#PSAcTk


Objektnr.

 1926


Baujahr

 162 m²

Wohnfläche

 15.861 m²

Grundstücksfläche

 6

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 Bayerischem Waldes, nein, sie investieren in weit mehr – es ist ein Stück Wohnkultur in Freiheit mit Lebensqualität und Geschichte.

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	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 Pelletsheizung, moderne wärmeisolierte Holzfenster mit Alufirmierung und Glasfaserversorgung. Besonderheit sind die großzügigen Granittreppen an den Hauseingängen und zum ersten Stock.

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Pellets
Bodenbelag	Laminat, Dielen, Granit
Badausstattung	Badewanne

Lage & Infrastruktur

Das Landhausanwesen liegt am Ortsrand einer Gemeinde zwischen den ersten hohen Bergen des Bayerischen Waldes gleich hinter der Haustüre und dem Donautal ca. 10 km entfernt von der Kreisstadt Deggendorf, die neben allen weiterführenden Schulen (Schulbus- und Rufbushaltestelle vor dem Haus) auch über eine Hochschule sowie vielfältige Einkaufs- und Freizeitangebote, ein großes, zentrales Klinikum und eine Bahnanbindung verfügt.

Durch drei, wenige Kilometer entfernte Autobahnauffahrten ist eine gute Anbindung an Straubing und Dingolfing (je ca. 30 Minuten) sowie Regensburg, Landshut und Passau (je ca. 45 min), aber auch zum Flughafen München (ca. 70 min) gegeben.

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







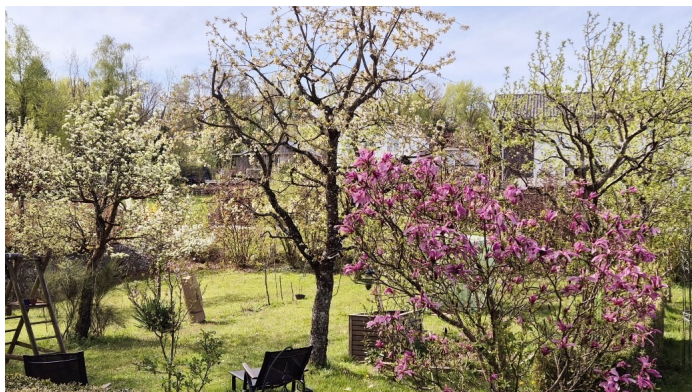






















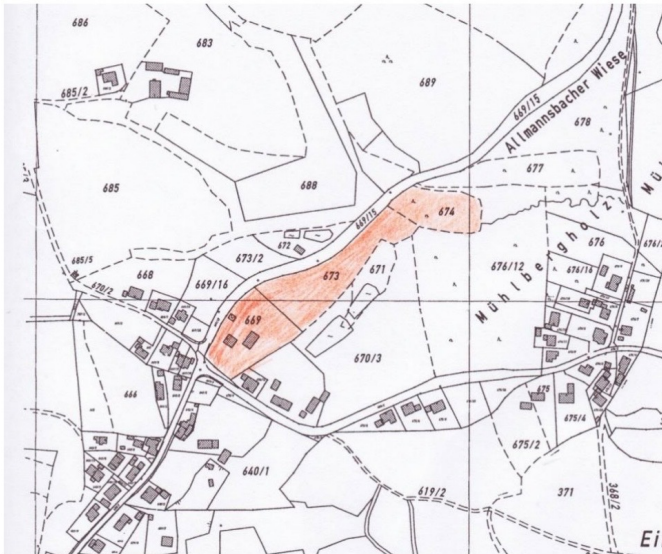




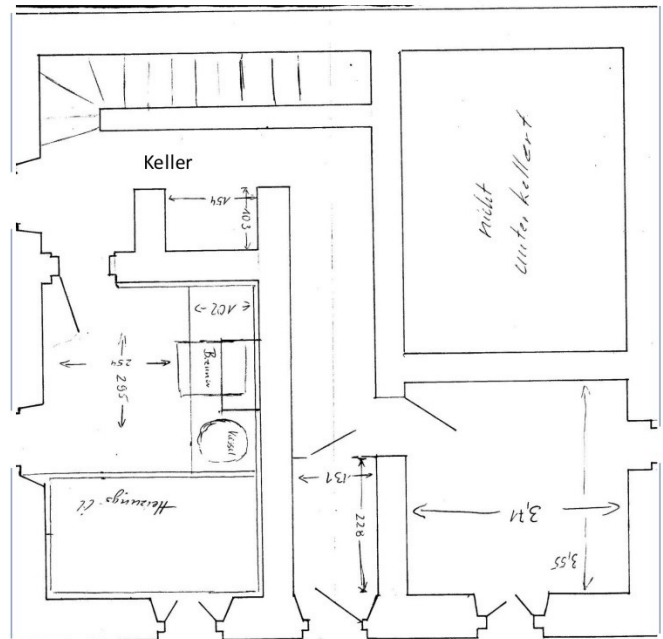


Grundrisse

Das Gelände



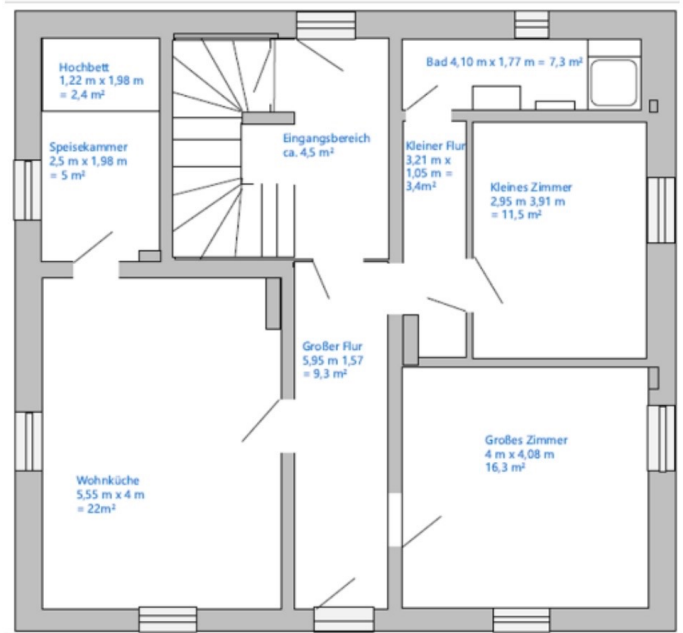
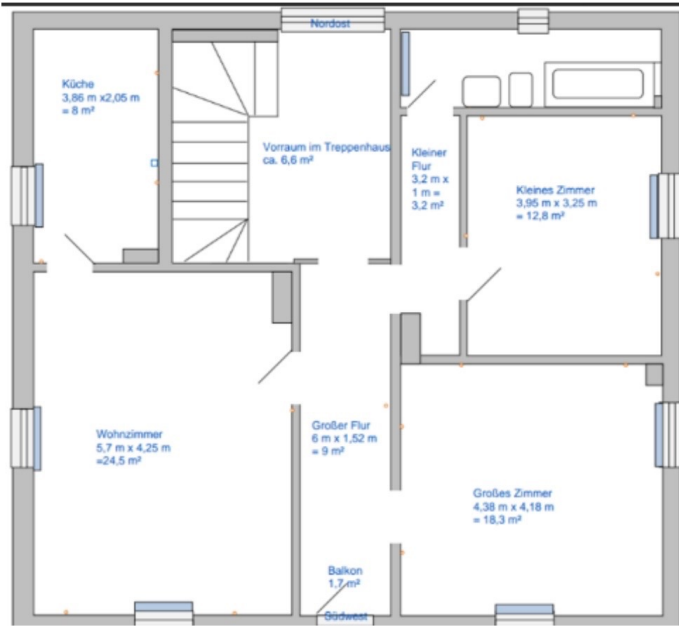
Das langgezogene Grundstück von ca. 16000 qm zieht sich in ruhiger Lage vom Weiler Medernberg nach Nordosten einen Hang hinunter. Garten, Haus, Stadel und ein Eichenhain befinden sich im oberen Bereich (ca. 2700 m² Hausgrund). Es schließen sich eine Streuobstwiese (ca. 2500 m²) und eine Pferdekoppel (ca. 6500 m²) an. Am Fuß des Hangs schließt ein knapp 5000 m² großes Waldgrundstück mit weitgehender Neubepflanzung 2021 das Anwesen ab..



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.



Kontakt

Peter Dippold

The logo for Immobilien24plus, featuring a gold crown icon above the text "Immobilien24plus" in white, all set against a dark blue rectangular background.

Immobilien24plus

Immobilien Peter Dippold

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

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