



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Romantisches Landhaus auf einem herrlichen, ca. 4091 m² großen Parkgrundstück



Eckdaten

Wohnfläche	156 m ²
Grundstücksfläche	4.091 m ²
Zimmer	6

Objektbeschreibung

Dieses heute überwiegend renovierte Landhaus wurde im Jahre 1973 auf einem ca. 4091 m² großem Parkgrundstück in einem Dorf der Gemeinde Bischofsmais im Landkreis Regen in naturverwöhnter Ortsrandlage errichtet, die Wohnfläche beträgt ca. 156 m².

Über eine am Park mit herrlichem Baumbestand seitlich vorbeiführende befestigte eigene Zufahrt gelangen wir in den geteerten Hofraum des Anwesens.

Wir betreten das Wohnhaus und erreichen über einen kleinen Windfang (Treppenhaus) den abgeschlossenen Hauptwohnbereich.

Dort führt uns unser Rundgang über einen kleinen Innenflur (mit einer integrierten Nische zur Befeuerung des Kachelofens) und einem im hinteren Teil angeordnetem Gäste-WC weiter in das nach Süden hin aussichtsverwöhnte Wohnzimmer mit großer Fensterfront und angrenzendem Warmwintergarten (ca. 39 m²). Ein Zugang auf die mit Natursteinplatten ausgestattete Süd- und mit Holzpanelen verlegte Westterrasse und weiter in den sonnenverwöhnten Garten ist von hier aus möglich. Eine ca. 9 m² große Küche grenzt an den



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Wohnzimmerbereich an, auch von hier aus haben Sie einen Zugang auf die überdachte Westterrasse. Eine praktisch an die Küche angrenzende Speise sowie eine Abstellkammer mit direktem Zugang in die Garage ist vorhanden.

Zurück im Wohnzimmer betreten wir von dort aus sodann das ca. 25 m² große Elternschlafzimmer mit einem Zugang in das ca. 12 m² große Badezimmer.

Über ein paar Stufen hinweg gelangen wir sodann in den oberen, mit Sichtdachstuhl ausgestatteten, ca. 46 m² großen Wohnbereich. Hier finden wir einen geräumigen Wohnraum mit zwei angrenzenden kleineren Räumlichkeiten vor. Ein Zugang auf den nach Süden zum Park hin aussichtsverwöhnten geräumigen Balkon ist vom großen Wohnraum aus möglich.

An den Flur der Einheit im Obergeschoß grenzt ein kleiner Waschraum sowie weiter ein ca. 4 m² großes Badezimmer an. Ein Abstellraum ist weiterhin verfügbar.

Die Bodenbeläge im Haus bestehen aus Solnhofener Platten, Fliesen, Vinyl-Designboden und Holzdielen.

Beheizt wird die Immobilie im Erdgeschoß überwiegend mit einem im Wohnzimmer angeordneten Kachelofen und weiter mit einer Elektro-Fußbodenheizung (Küche, Badezimmer, Flur). Elektro-Nachtspeichöfen sind im Badezimmer und weiter im Esszimmer/Wintergarten integriert.

Das Obergeschoß ist ebenso mit Elektro-Nachtspeicheröfen ausgestattet, ein Holzofenanschluss ist weiterhin verfügbar; der dort vorhandene Holzofen ist im Kaufpreis mit enthalten.

Das Objekt ist nicht unterkellert.

Zum Wohnhaus gehört eine direkt angrenzende Doppelgarage sowie ein im Hofraum integriertes Nebengebäude, das z.B. als Werkstatt geeignet wäre. Im Garten auf der Westseite ist ein geräumiger Holzschuppen angeordnet und unten beim Wald steht ein kleines Gerätehäuschen.

Das Parkgrundstück mit seinen mächtigen Bäumen, den beiden im unteren Teil des Parkgeländes angeordneten, mit Quellwasser gespeisten Teichen, der sehr liebevoll arrangierte und gepflegte Garten mit seinen verschiedenen Bereichen, welche zum Verweilen und Innehalten einladen, wird Sie mit Sicherheit begeistern!

Ein für den Quellwasserbezug gefasster Brunnen rundet dieses Anwesen in seiner wunderschönen Gesamtheit ab.

Eine Immobilie zum Verlieben!

Näheres zur Immobilie:

- EG: Ziegelbauweise
- OG: Holzkonstruktion
- Doppelgarage: Bj.: 1990
- Werkstatt: Bj.: 1979
- Wintergarten: Bj.: 2003
- Neue Badezimmer (EG und OG): Bj.: 2015
- Neue Kunststofffenster (EG): Bj.: 2022
- Küche im EG ist im Kaufpreis mit enthalten

Lage

Der staatlich anerkannte Erholungsort Bischofsmais ist eine Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Regen.



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Bischofsmais liegt in der Region Donau-Wald inmitten des Bayerischen Waldes in einem kleinen, von bewaldeten Hügeln umgebenen Talkessel am Fuß der Berge Geißkopf, Einödriegel, Breitenauriegel und Teufelstisch.

Sie erreichen:

- Regen, über Maschenberger Straße, ca. 10 km, ca. 13 Autominuten
- Deggendorf, über Schauflinger Straße, ca. 23 km, ca. 24 Autominuten
- Zwiesel, über B11, ca. 22 km, ca. 21 Autominuten
- Straubing, über B8, ca. 52 km, ca. 52 Autominuten
- München, über A92, ca. 162 km, ca. 2 Autostunden
- Regensburg, über A3, ca. 91 km, ca. 1 Autostunde
- Passau, über A3, ca. ca. 63 km, ca. 50 Autominuten

Sonstiges

Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

Wir handeln im Alleinauftrag



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,975%, Courtage inkl. MwSt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	156 m ²
Grundstücksfläche	4.091 m ²
Zimmer	6
Baujahr	1973
Verkaufsstatus	verkauft



ANDREA KLEIN

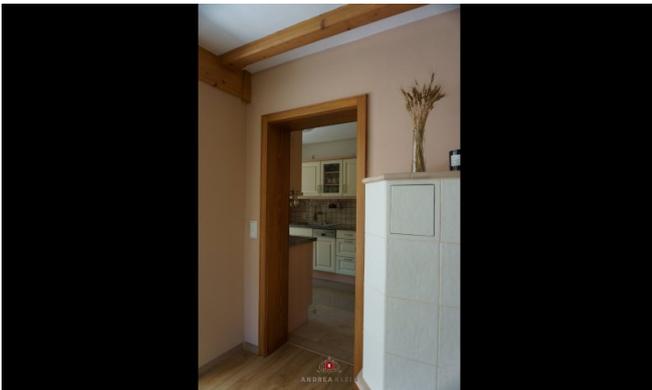
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

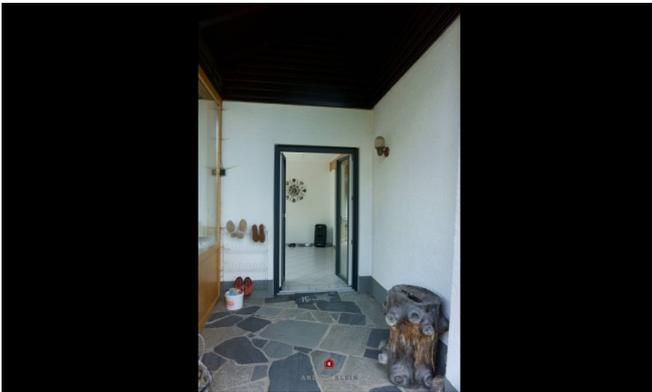
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

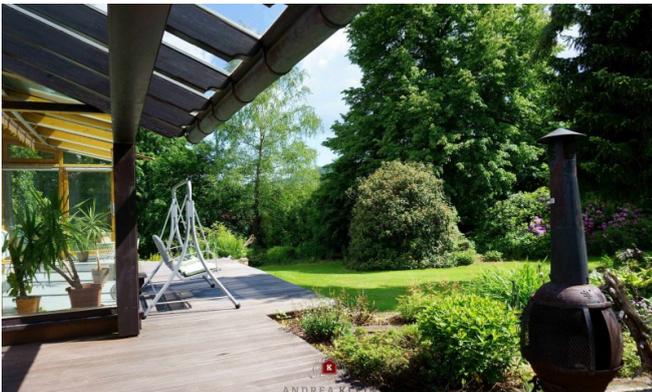
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

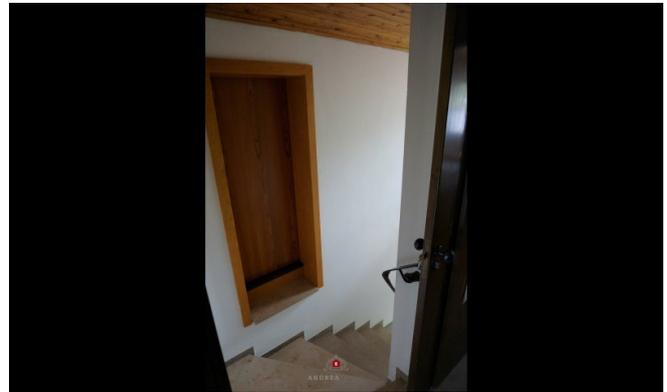
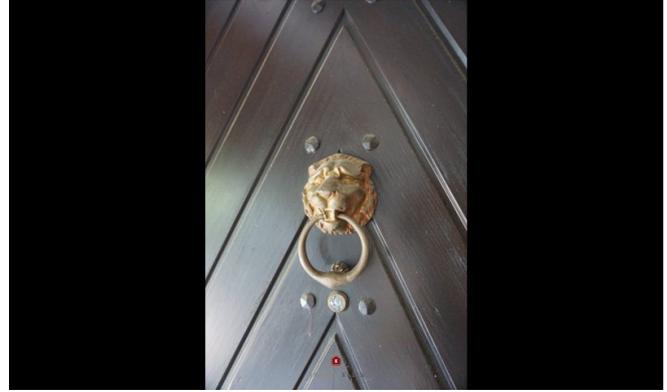
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

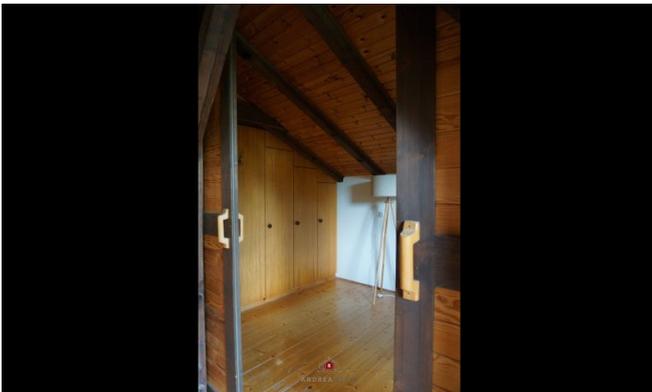
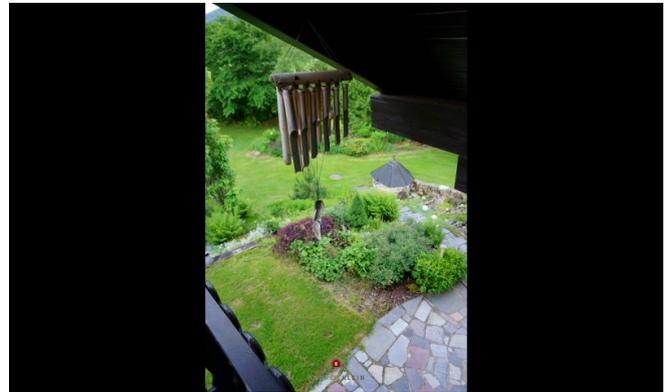
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München



Ansprechpartner

Andrea Klein
Andrea Klein Immobilien
Ludwigpalais — Ludwigstraße 8
80539 München

Mobil +49 1516 4738888
Zentrale +49 89 206021182
Fax +49 89 206021610
E-Mail info@andrea-klein-immobilien.de