








## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Baujahr*** | ***1973*** |
| ***Zustand*** | ***Modernisiert*** |

| | |
|---|---|
| ***Heizungsart*** | ***Zentral*** |
| ***Befeuerung*** | ***Holz*** |
| ***Stellplatzart*** | ***Garage*** |
| ***Gartennutzung*** | |
| ***Wasch / Trockenraum*** | |
| ***Breitband Internet*** | ***Art*** |
| ***Unterkellert*** | ***Keller*** |
| ***Gäste-WC*** | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Energieausweistyp*** | ***Bedarfsausweis*** |
| ***Gültig bis*** | ***12.05.2036*** |
| ***Energiebedarf*** | ***134.40*** |
| ***Energieträger*** | ***HOLZ*** |
| ***Energieeffizienzklasse*** | ***E*** |
| ***Baujahr*** | ***1973*** |
| ***Geltende EnEV*** | ***2014*** |
| ***Gebäudeart*** | ***Wohngebäude*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Das Anwesen liegt in ruhiger, abgeschiedener Lage im Umfeld von Vilseck und bietet ein Maß an Privatsphäre, das heute nur noch selten zu finden ist. Umgeben von Wiesen, Wäldern und unberührter Natur genießen Sie hier eine besondere Ruhe – ein Umfeld, das spürbar entschleunigt und gleichzeitig Raum für neue Lebensqualität schafft.***

***Trotz dieser idyllischen Alleinlage sind die Dinge des täglichen Bedarfs schnell und unkompliziert erreichbar. In Vilseck finden Sie alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien sowie Ärzte, Apotheken, Banken und gastronomische Angebote. Darüber hinaus bietet die Stadt ein sehr aktives und vielfältiges Vereinsleben mit zahlreichen sportlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Aktivitäten, das das Gemeinschaftsleben in der Region besonders bereichert.***

***Auch für Familien ist die Lage äußerst attraktiv: Kindergärten sowie eine Grundschule befinden sich direkt in Vilseck, während weiterführende Schulen und zusätzliche Bildungsangebote bequem in den umliegenden Städten erreichbar sind.***

***Die Verkehrsanbindung ist für eine derart ruhige Lage erfreulich gut. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die gut erreichbaren Autobahnanschlüsse ist eine zügige Verbindung in die umliegenden Regionen gewährleistet. Die Städte Amberg und Sulzbach-Rosenberg sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und bieten eine erweiterte Infrastruktur mit Fachärzten, weiterführenden Schulen, umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturellen und Freizeitangeboten.***

## *Objektbeschreibung*

***- Kompletter Kauf - Teilweiser Kauf - Kauf mit oder ohne Wohnrecht***
***- ALLES ist möglich. Bitte sprechen Sie uns an, welche Vorstellung zu Ihnen passt.***

***Dieses Anwesen nahe Vilseck ist kein gewöhnlicher Ort. Es ist ein Stück Freiheit, ein Rückzugsort für Menschen, die die Stille suchen und die Weite brauchen. Eingebettet in eine nahezu unberührte Naturlandschaft, ohne direkte Nachbarn, entfaltet sich hier eine selten gewordene Ruhe, die man nicht nur hört – sondern spürt.***

***Weite Wiesen, eigener Waldbestand und ein kleiner Fluss, der sich sanft und fast meditativ durch das Grundstück schlängelt, schaffen eine Atmosphäre, die entschleunigt und gleichzeitig tief berührt. Abends liegt oft ein feiner Nebel über den Wiesen, morgens taucht die aufgehende Sonne die Landschaft in warmes Licht. Es ist ein Ort, an dem die Zeit langsamer vergeht – und genau darin liegt sein besonderer Wert.***

***Das lichtdurchflutente Wohnhaus wurde 1973 errichtet und zwischen 2017 und 2022 mit viel***

***Hingabe und Blick für Qualität umfassend energetisch saniert. Dabei entstand nicht nur ein modernisiertes Zuhause, sondern ein flexibles Wohnkonzept mit der Möglichkeit, zwei bis drei separate Wohneinheiten zu schaffen – ideal für Familien, Generationen oder Menschen mit dem Wunsch, Leben und Arbeiten miteinander zu verbinden.***

***Das Erdgeschoss ist bereits größtenteils renoviert und strahlt eine warme, einladende Wohnatmosphäre aus. Hochwertige Materialien wie Solnhofener Fliesen im Eingangsbereich und harmonische Holztöne im Wohnbereich verbinden Natürlichkeit mit modernem Komfort. Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herz dieser Etage – ein Ort für gemeinsame Stunden, für Gespräche, für Leben.***
***Und genau hier entfaltet sich eine besondere Vorstellung: An kühlen Tagen könnte ein Holzofen im Wohnbereich für wohlige Wärme sorgen – das leise Knistern des Feuers, während draußen die Natur zur Ruhe kommt, macht diesen Ort zu einem Zuhause im ursprünglichsten Sinne.***

***Das Obergeschoss ist teilweise vorbereitet und bietet Raum für eigene Ideen und persönliche Gestaltung. Ein modernes Badezimmer sowie zwei Schlafzimmer sind bereits renoviert, während die übrigen Flächen darauf warten, mit Leben gefüllt zu werden. Hier können individuelle Wohnträume entstehen – ganz nach den eigenen Vorstellungen.***

***Im ausgebauten Dachgeschoss zeigt das Haus seine vielleicht gemütlichste Seite. Offen bis in den Giebel, mit weiß lasierten Holzbalken und einer Atmosphäre, die Geborgenheit ausstrahlt, ist hier ein Rückzugsort entstanden, der sofort bewohnbar ist. Eine Einbauküche, ein Badezimmer und zwei weitere Räume machen diese Etage zu einer eigenständigen, vielseitig nutzbaren Einheit.***

***Auch das Anwesen selbst lässt keine Wünsche offen. Die vorhandenen ehemaligen Stallungen, Scheunen, Garagen und die große Maschinenhalle bieten unzählige Möglichkeiten – für Tierhaltung, handwerkliche Projekte oder einfach für Menschen, die Platz brauchen, um ihre Ideen zu verwirklichen. Nachhaltige Elemente wie die vorhandene Scheitholzheizung, eine Regenwasserzisterne und eine biologische Kläranlage fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein und unterstreichen den unabhängigen Charakter dieses besonderen Ortes. Das Anwesen wird vollständig ohne Öl- und Gasversorgung beheizt und ist durch den eigenen Wald mit ausreichend Brennholz aus eigener Ressource versorgt.***

***Mit über 80.000 m² Fläche eröffnet sich hier eine Welt voller Möglichkeiten. Ein Leben in Selbstversorgung, ein Mehrgenerationenprojekt oder einfach ein Zuhause, das Raum zum Atmen gibt – all das ist hier denkbar.***

***Dieses Anwesen ist mehr als nur eine Immobilie. Es ist ein Ort, der berührt. Ein Ort, der bleibt. Und vielleicht genau der Ort, nach dem man schon lange gesucht hat.***

***Bitte rufen Sie uns nicht an, sondern nutzen Sie das in den jeweiligen Portalen hinterlegte***

***Anfrageformular und senden Sie es vollständig ausgefüllt an uns zurück. Wir melden uns umgehend.***

## *Ausstattung*

***•Alleinlage am Ende einer Sackgasse – keine direkten Nachbarn und kein Durchgangsverkehr für Fahrzeuge, Fußgänger oder Radfahrer***

***•Idyllische Umgebung mit Flußlauf angrenzend am Grundstück (kein Überschwemmungsgebiet lt. Bay. Landesamt für Umwelt)***

***•Bushaltestelle für öffentlichen Nahverkehr und Schulbus in ca. 350 m***

***•Nähe Vilseck***

***•Wohnhaus Baujahr 1973***
***•Energetische Sanierung 2017–2022***
***•Neue Dacheindeckung mit Aufdach- und Innendämmung***
***•Dreifach verglaste Fenster mit Rollläden (teils elektrisch)***
***•Neue Dachflächenfenster mit Verdunkelung und Fliegengitter***
***•Erneuerte Elektrik sowie Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen***
***•Nutzung als 2–3 separate Wohneinheiten möglich***

***Erdgeschoss:***
***•Größtenteils renoviert und bezugsfertig***
***•1 Schlafzimmer***
***•Modernes Bad mit Fußbodenheizung, ebenerdige Dusche, Badewanne, WC, Urinal***
***•Offener Wohn-/Essbereich mit Einbauküche***
***•Zugang zur Terrasse(Süden) und Balkon (Süd-/West-Ausrichtung)***
***•Anschlussmöglichkeit für Holzofen***
***•Zugang über den Hauswirtschaftsraum zu den ehemaligen Stallungen***
***•Vinyl in Holzoptik***

***Obergeschoss:***
***•Teilweise renoviert***
***•neues modernes Bad mit Badewanne, WC, Waschbecken und gefliester Sitzgelegenheit in der begehbaren Dusche***
***•2 Schlafzimmer bereits vollständig renoviert***
***•Balkonzugang (Süd-/West-Ausrichtung) von evtl. Wohn-Küche und/oder Gang vorhanden***
***•Anschlussmöglichkeit für Holzofen***

***•Separates Gäste-WC (im Umbau)***
***•Heizungsanschlüsse in den noch im Umbau befindlichen Räumen vorbereitet***
***•Flexible Gestaltung von Räumen und Haustechnik möglich, z. B. Fußbodenheizung***

***Dachgeschoss:***
***•Komplett ausgebaut und bezugsfertig***
***•Offener Wohnraum bis in den Giebel***
***•Weiß lasierte Holzbalken***
***•Einbauküche vorhanden***
***•Französischer Balkon***
***•2 weiter vielseitig nutzbare Räume***
***•Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss***

***Kellergeschoss & Technik:***
***•Holzscheitheizung (Baujahr 2014)***
***•Werkstatt- und Lagerräume***
***•separates WC***
***•Zugang zum "alten Keller"***

***Nebengebäude:***
***•ehemalige Stallungen mit angrenzender Scheune***
***•separate Küche***
***•2 getrennte WC (für eventuelle Events)***
***•Traktor-Garagen***
***•Maschinenhalle***
***•2 Unterstellflächen mit neuer Bedachung***
***•Gewächshaus***

***Grundstück:***
***•ca. 5 ha Wiesenfläche (seit Jahren biologisch bewirtschaftet und größtenteils arrondiert)***
***•ca. 3 ha Waldfläche***
***•ca. 3.838 m² Wohn-/Baufläche***

***Sonstiges:***
***•Regenwasserzisterne (ehemalige Güllegrube ca. 5m³)***
***•Biologische Kleinkläranlage***

***•Glasfaseranschluss im Haus***

***•Kompletter Kauf***
***•Teilweiser Kauf***
***•Kauf mit oder ohne Wohnrecht***

***Gerne besprechen wir mit Ihnen persönlich, welche Lösung am besten zu Ihren Vorstellungen passt.***

## *Sonstiges*

***Geldwäschegesetz:***
***Als Immobilienmakler sind wir verpflichtet nach § 2 und § 10 Geldwäschegesetz (GwG) bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners (Käufer und Verkäufer) festzustellen und zu überprüfen.***

***Wir müssen deshalb bei natürlichen Personen, nach § 11 GwG, die Daten mittels einer Kopie Ihres Personalausweises festhalten.***
***Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz fordert, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen für fünf Jahre aufbewahren muss.***

***Hinweis: Zur optimierten Darstellung können einzelne Bilder mithilfe künstlicher Intelligenz bearbeitet oder visualisiert worden sein.***

***Sie möchten einen Finanzierungsvergleich ?***
***Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne nehmen sich unsere Fachleute (bankenunabhängig) Zeit für Sie.***

***Sie werden von den Konditionen und Möglichkeiten überrascht sein !***

***Ihr Nachbar, ein Verwandter, ein Arbeitskollege oder Ihr Sportsfreund möchte eine Immobilie verkaufen ?***
***Unsere Liste an interessierten Käufern ist groß.***
***In beiden Fällen belohnen wir Sie mit einer lukrativen TIPP-Geber-Provision !***

***Rufen Sie uns unter 09194 / 795 66 11 an oder mailen Sie uns info@bartosch-immobilien.com***

***Weiterhin suchen wir bebaubare Grundstücke von 250 bis 250000 m².***

***Ebenfalls kaufen wir sanierungsbedürftige Ein- und Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen.***

***Sprechen Sie uns an - wir reagieren und bezahlen schnell.***
***Es gelten Die AGB's von BARTOSCH Immobilien.***

***Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Vermieters/Verkäufers/Eigentümers oder eines Dritten.***
***Der Makler übernimmt keine Haftung - Irrtum vorbehalten !***


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien

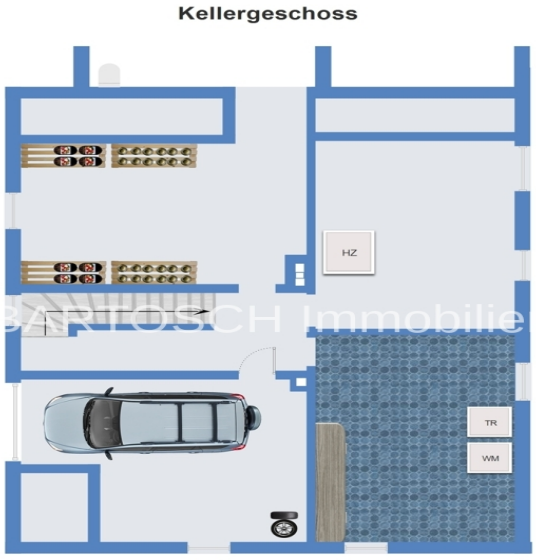

BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien




**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
*Tel: 06734 - 4973573* | *info@pcservice-voll.de*
*Media-Store.net*

Online ansehen

Erdgeschoss



Obergeschoss



**Dachgeschoss**

