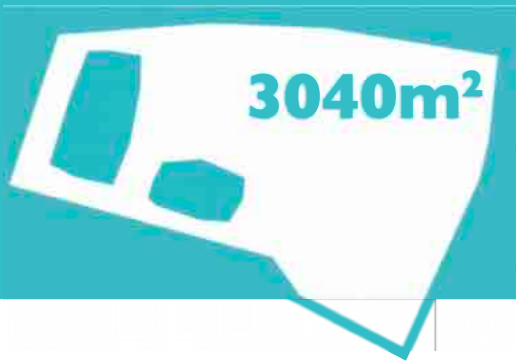




Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



Exposé Dreiseithof in der Hallertau

Lage

Der Dreiseithof befindet sich in der hübschen Ortschaft ..., einem Ortsteil der Gemeinde Aiglsbach in der Hallertau. Die ...straße wird nicht vom Durchgangsverkehr genutzt und dennoch erreichen Sie in wenigen Fahrminuten die Autobahn. Die beiden Städte Mainburg und Geisenfeld (je 7 km entfernt) bieten Ihnen alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker, Metzgereien, Restaurants, Fitnessstudios, Freibäder und Hallenbäder. Beide Städte verfügen über eine sehr gute Infrastruktur mit verschiedenen Schulen, Ärzten vieler Fachrichtungen und einem Kreiskrankenhaus. Der Kindergarten und die Grundschule in Aiglsbach sind nur 5 Autominuten entfernt.

Der Hof liegt in naturnaher Ortsrandlage mit traumhaftem unverbaubarem Blick ins ... mit vielen Rad- und Wanderwegen durch Hopfenfelder und Wälder.

Das angrenzende Grundstück mit seinen zwei Teichen lädt zum Verweilen und Erholen ein - wunderschönes Biotop mit Streuobstwiese, zahlreichen blühenden Stauden und einer großen Wildblumenwiese.



Entfernungen

Spazierweg zu Fuß: 1 Min.
Autobahn A93: ca. 5 Min.
Mainburg/Geisenfeld: ca. 8 Min.
Ingolstadt: 35 Min
Regensburg/Flughafen MUC: 40 Min.
München: 60 Min.
Augsburg: 60 Min.



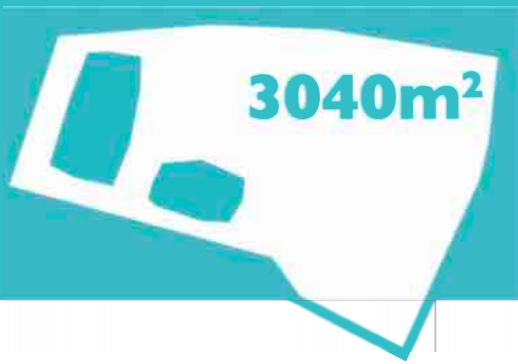
Hopfen in der Hallertau



Dreiseithof Luftaufnahme

Hinweis: Das Exposé ist **nur für Sie** und darf nicht an Dritte weitergegeben werden - Copyright.





Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



Grundstücke

1. Grundstück mit Wohn- und Bauernhaus sowie Scheune: 1.486 m²
2. Grundstück mit zwei Teichen und Rosenhecke: 1.554 m²

Wohnhaus

Wohn- & Nutzfläche gesamt: 210 m²

Wohnfläche: 154 m²

Bauernhaus

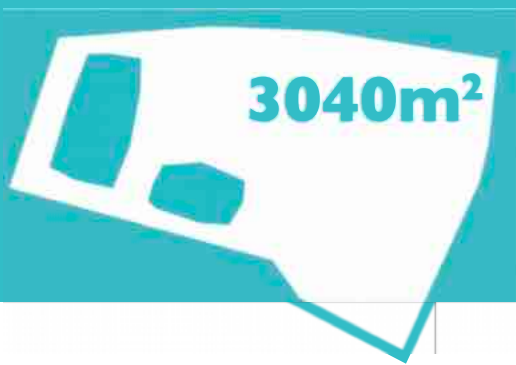
Wohn- & Nutzfläche gesamt: 187 m²

Wohnfläche: 139 m² (OG Deckenhöhe < 2 m, Wohnflächenberechnung mit 50%)

Scheune

Nutzfläche 432 m²

Platz für Notizen



Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



Zum Dreiseithof in Kürze

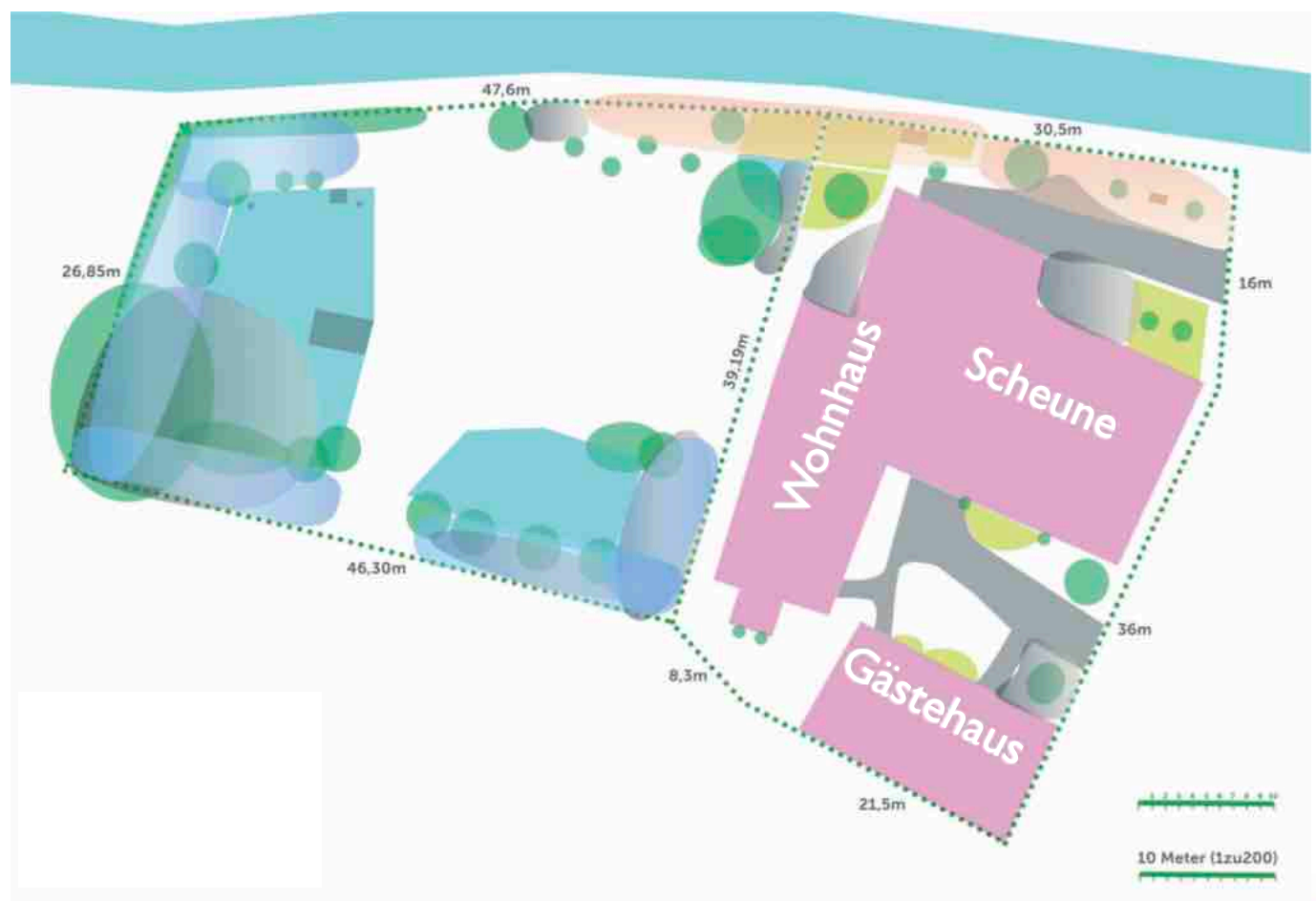
2 Wohngebäude mit Scheune auf 3.040 qm

Das Wohnhaus wurde von 2017 bis 2021 mit hochwertigen Materialien (Echtholzparkett, Travertin, Panoramaofen, u.v.m.) ausgestattet.

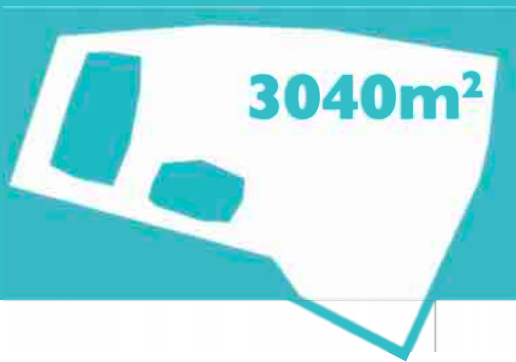
Das Bauernhaus (Baujahr 1871) wurde von 2017 bis 2022 liebevoll renoviert und wird derzeit als Geschäfts- und Gästehaus genutzt (kein Denkmalschutz).

Die großzügige Scheune mit zwei Werkstätten, einer Halle sowie mehreren Räumlichkeiten bietet viele Möglichkeiten für Tierhaltung und/oder Lagerung sowie Produktion.

Das Grundstück mit insgesamt 3.040 qm, verfügt über zahlreiche Obstbäume, Beerensträucher, einen Bauerngarten mit 4 Hochbeeten, einen Gemüsegarten, einen Haupt- sowie Nebenteich mit Blick auf eine wunderschöne Weide.



Hinweis: Das Exposé ist **nur für Sie** und darf nicht an Dritte weitergegeben werden - Copyright.



Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



Wohnhaus: Überblick

Wohn- & Nutzfläche gesamt: 210 m²

Wohnfläche: 154 m²

Eiche-Echtholzparkett und Travertin-Naturstein-
fliesen (sehr pflegeleicht und strapazierfähig)

Holz-Alu-Fenster

Deckenhöhe Erdgeschoss: ca. 280 cm

Sichtbalken

Wohnhaus: Energie, Wärme und Elektrizität

Wandstärke: ca. 50 Zentimeter (im Sommer kühl – im Winter warm)

Wohnzimmer Brunner Panorama Ofen: 121 cm, 13 KW

Warmwasser-Solar mit ca. 2.000L Speicher

Ölheizung (Verbrauch 2020-2023 ca. 1.200 Liter p.a. und ca. 6 Ster Holz p.a.)

Fußbodenheizung im gesamten EG und Bad OG

Heizkörper im OG und in beiden Bädern für Handtücher

Photovoltaik 4 kWh-Peak mit 12 kWh Speicher

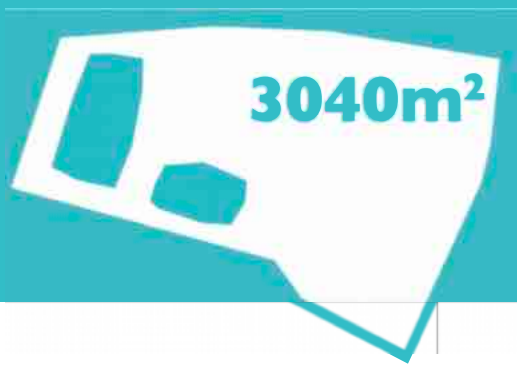
Elektrik: drei Stromkreise mit Zähler, mehrere Starkstromanschlüsse auf dem Hof

Internet: 100MBit/s



Hinweis: Das Exposé ist **nur für Sie** und darf nicht an Dritte weitergegeben werden - Copyright.

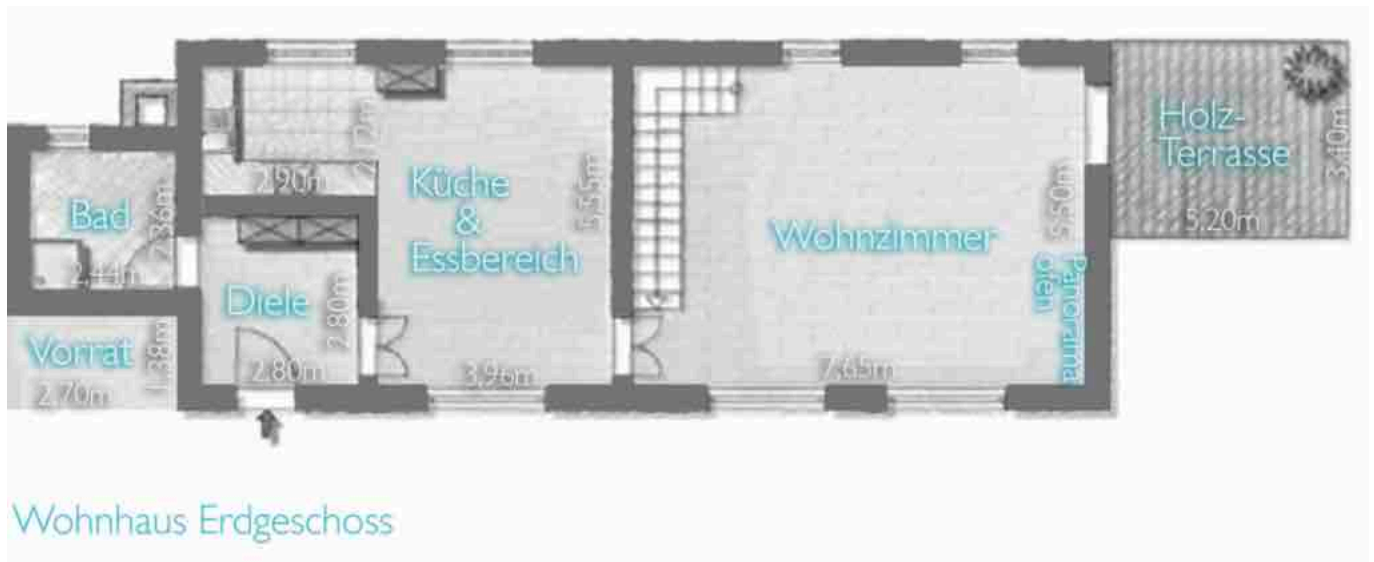


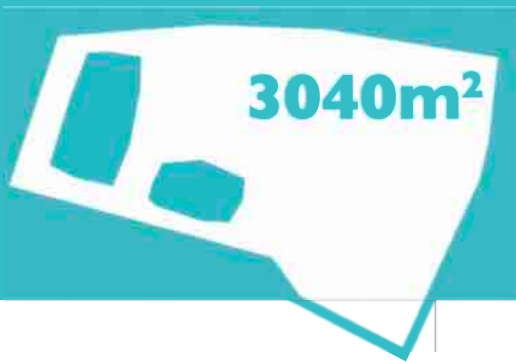


Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de





Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



Eingangsbereich



Bad Erdgeschoß

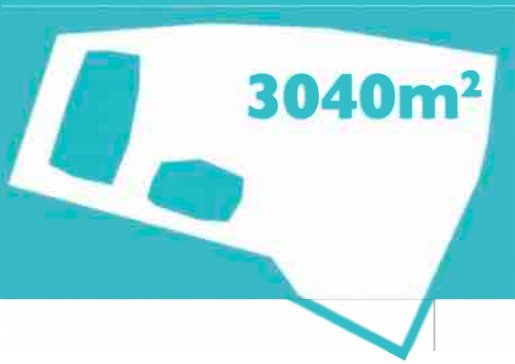


Küche



Küche Essbereich

Hinweis: Das Exposé ist **nur für Sie** und darf nicht an Dritte weitergegeben werden - Copyright.



Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde 1948 als Gerätehalle erbaut, 1999 zum Wohnhaus umgebaut und zuletzt von 2017 bis 2021 aufwändig renoviert. Es bietet mit seinen bodentiefen Fenstern, lichtdurchflutete Räume mit Blick in den schönen Innenhof sowie in Richtung Westen einen traumhaften Ausblick auf das angrenzende Grundstück mit den Teichen auf denen Teichhühner, Wildenten und Graureiher beobachtet werden können.

Die Deckenhöhe von ca. 280 cm mit Sichtbalken schafft ein angenehmes Raumklima. Travertin-Fliesen im Eingangsbereich, der Küche und den Bädern verleihen den Räumlichkeiten den passenden Charme. Der Echtholzparkett aus Eiche im EG und OG passt hervorragend zur aufwändig restaurierten Treppe die vom Wohnzimmer aus in das OG führt.

Das Bad im Erdgeschoss verfügt über eine Dusche und einen praktischen, maßgefertigten Schrank für Waschmaschine und Trockner und viel zusätzlichen Stauraum.

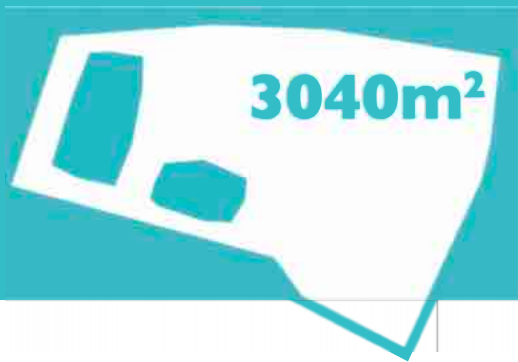
Das Bad im Obergeschoss mit großer Eckbadewanne, restauriertem Waschtisch im passenden Landhausstil und hochwertigen Armaturen bietet von der Wanne aus einen herrlichen Blick ins Grüne.

Das Haus hat wetterseitig Holz-Alu-Fenster und auch im Schlafzimmer sowie zum Balkon hin wurden 2018 neue Holz-Alu-Fenster installiert. Zum Innenhof hin werden die bodentiefen Fenster von einem überstehenden Dachvorsprung geschützt und bietet einen wunderbaren Sitzplatz mit Feuerschale. Auch die Wocheneinkäufe können stets trockenen Fußes von der Scheune (Garagenstellplatz) bis zur Haustüre gebracht werden.

Der Hof bietet den ganzen Tag über zahlreiche Sitzgelegenheiten um die Sonne zu genießen. Der Innenhof ist nach Osten und Süden ausgerichtet und bietet morgens und mittags Sonne. Auf der ans Wohnzimmer angrenzenden Holzterrasse Richtung Westen lassen sich die abendlichen Sonnenstunden genießen.



Holz-Terrasse



Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



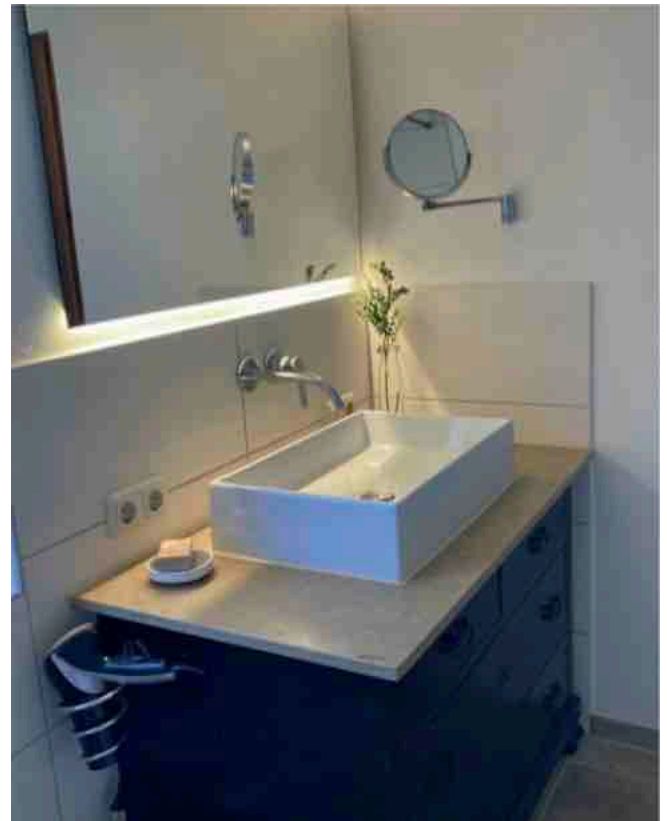
Wohnzimmer von der Treppe aus



Wohnzimmer von der Küche aus

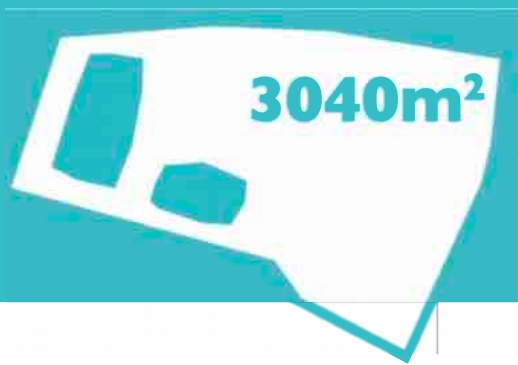


Badezimmer OG



Badezimmer OG Waschtisch

Hinweis: Das Exposé ist **nur für Sie** und darf nicht an Dritte weitergegeben werden - Copyright.



Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



Galerie OG (Büro im Plan)



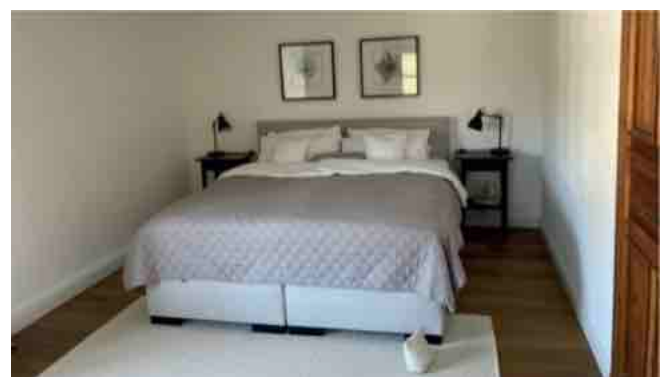
Ankleide (Kind I im Plan)



Nähzimmer (Kind 2 im Plan)

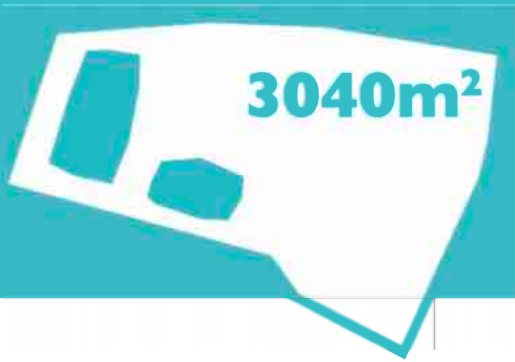


Schlafzimmer mit Blick aufs Gartengrundstück



Schlafzimmer

Hinweis: Das Exposé ist **nur für Sie** und darf nicht an Dritte weitergegeben werden - Copyright.



Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



Bauernhaus: Überblick

Wohn- & Nutzfläche gesamt: 187 m²

Wohnfläche: 139 m² (OG Deckenhöhe < 2 m, Wohnflächenberechnung mit 50%)

Echtholzdielen aus Eiche im EG, Echtholzdielen Kiefer im OG

Travertin Natursteinfliesen im Eingangsbereich und Bad EG

Naturstein im Gewölbe mit Klinker und Kachelofen

Deckenhöhe Erdgeschoss: ca. 240cm

Sichtbalken

Bauernhaus

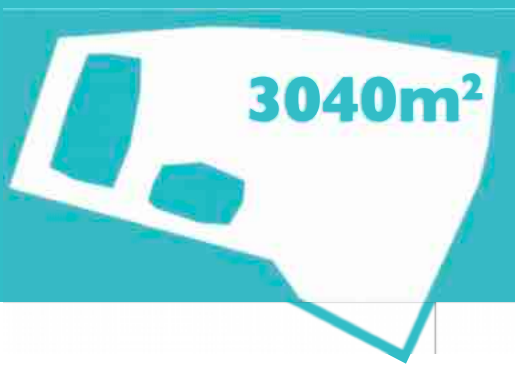
Das Bauernhaus wurde 1871 erbaut und verfügt über ein hervorragendes Raumklima und dank der vielen liebevollen Renovierungen über einen ganz besonderen Charme.

Das Erdgeschoss wird derzeit für gewerbliche Zwecke genutzt. Im Kreuzgewölbe mit repräsentativem Ambiente finden Geschäftstermine und private Veranstaltungen statt.

Im OG befinden sich 3 Schlafzimmer, 2 Bäder mit WC und Dusche und eine kleine Küchenzeile für Gäste.

Das Haus wird über einen großen Kachelofen im Gewölbe und Nachtspeicher- sowie Infrarot-Heizkörper beheizt. An die zwei vorhandenen Kamine können noch weitere Holzöfen im EG und OG angeschlossen werden.



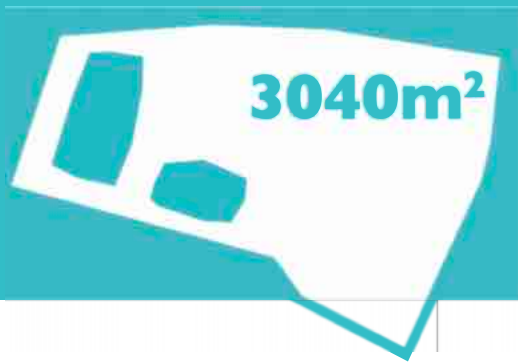


Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de





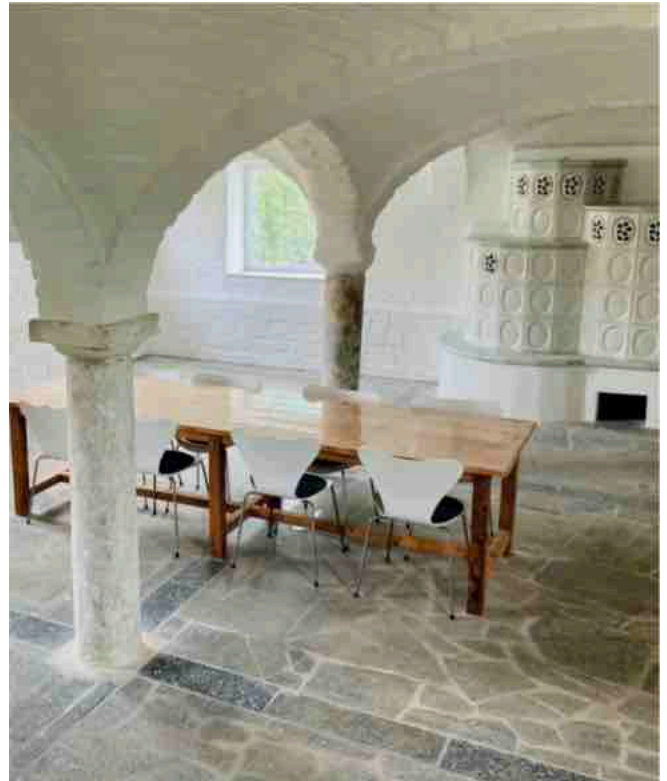
Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



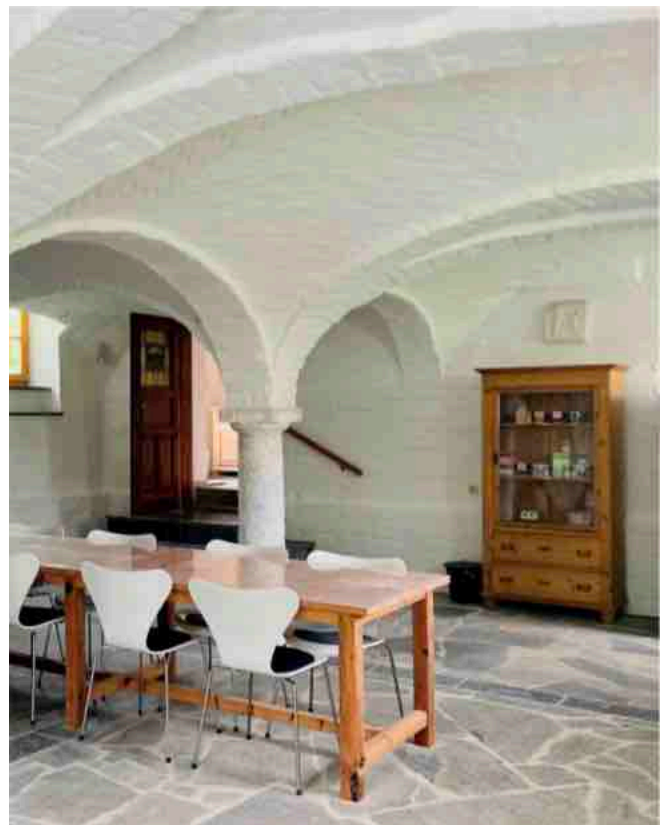
Eingangsbereich



Gewölbe mit Kachelofen

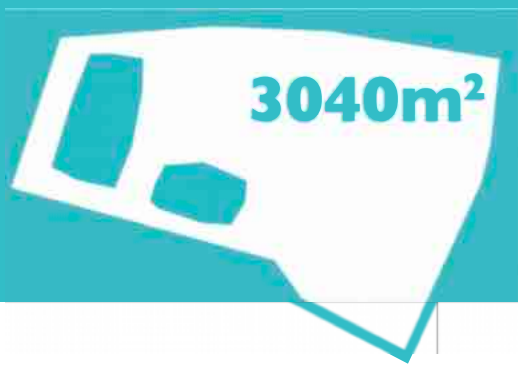


Gewölbe



Gewölbe

Hinweis: Das Exposé ist **nur für Sie** und darf nicht an Dritte weitergegeben werden - Copyright.



Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



Bad EG



Bad EG

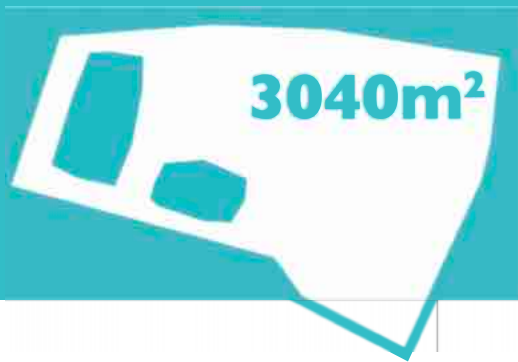


Küche EG



Küche EG

Hinweis: Das Exposé ist **nur für Sie** und darf nicht an Dritte weitergegeben werden - Copyright.



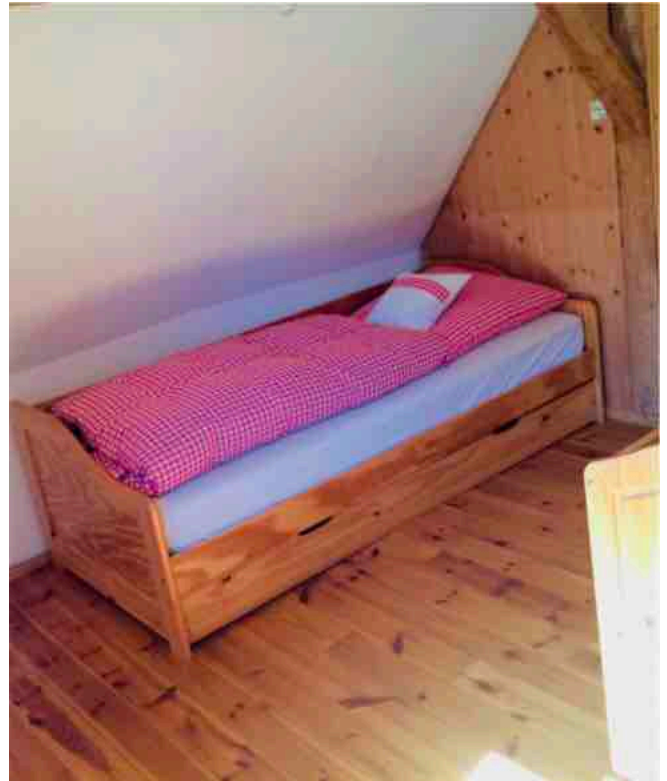
Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



Gäste I



Kind I

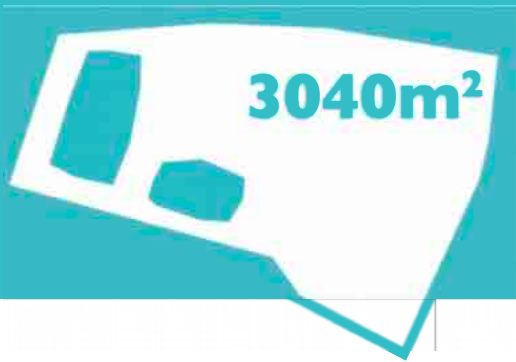


Gäste 2



Gäste 2 Küche

Hinweis: Das Exposé ist **nur für Sie** und darf nicht an Dritte weitergegeben werden - Copyright.



Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



Scheune: Überblick

Nutzfläche EG: 244 m²

Nutzfläche OG: 188 m²

aufgeteilt in

2 Stellplätze: 58 m²

1 Halle: 38 m²

1 Werkstatt (Hebebühne vorbereitet): 24 m²

1 Werkstatt beheizt: 11 m²

2 Lagerräume + Durchgang: 47 m²

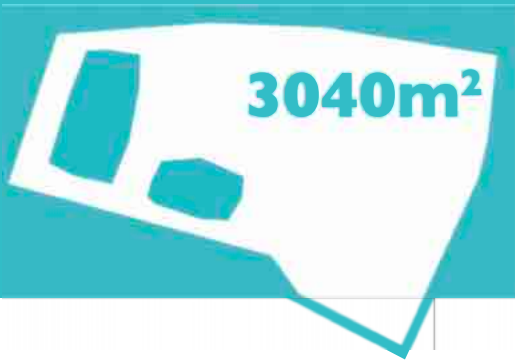
1 Lagerraum + Hühnerstall: 58 m²

Wintergarten: 10 m²

1 Außenstellplatz überdacht

Heuboden: 188 m²





Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



Scheune mit Werkstätten

Die Hofeinfahrt und die Nordseite der Scheune verfügen über elektrische Tore. In der Scheune gibt es mehrere Schiebetore, um die Räumlichkeiten zu trennen oder zu schließen. Die Halle hat eine Deckenhöhe links von ca. 6 Metern und rechts von ca. 4 Metern und mit knapp 60 m² ist genügend Platz für mehrere Fahrzeuge (Pkw, Zweiräder, Camper und/oder Traktoren). Die Werkstatt I hat 24 m² und ca. 3,5 Metern Deckenhöhe. Mit mehreren, sehr durchdachten Anschlüssen für Strom, Starkstrom, Druckluft und einer Vorbereitung für die Installation einer Hebebühne bietet die Werkstatt zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für gewerbliche und/oder private Zwecke. Von der Werkstatt I aus gelangen Sie in eine kleine beheizte Werkstatt, welche direkt an den Heizungsraum mit fließend Warmwasser und Waschbecken anschließt.

Zusätzlich gibt es mehrere Räume, die für die Tierhaltung und / oder Lagerung genutzt werden können. Aktuell dient ein Raum als Hühnerstall mit Doppeltüre ins anliegende Außengehege, direkt neben der Holzscheune.

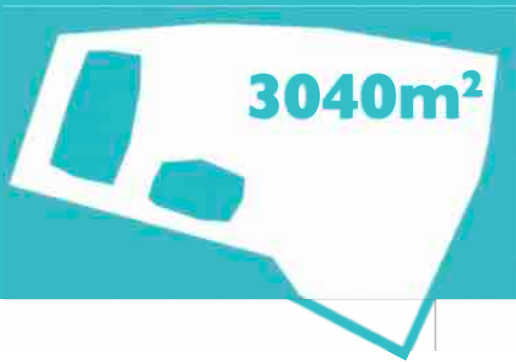
Der großzügige Heuboden bietet viel Platz für weitere Einsatzmöglichkeiten.



Stellplätze Scheune



Halle



Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



Selbstverwirklichung

Der Ort bietet Platz zum Atmen und Raum für Ideen - wir haben stets darauf geachtet, dass nichts verbaut wird und die Potentiale erhalten bleiben.



Beheizte Werkstatt mit langer Werkbank



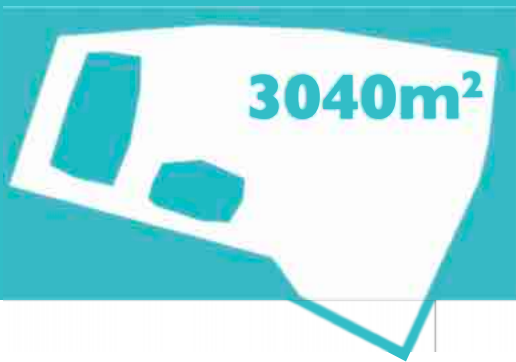
Türe zur großen Werkstatt mit Fenster



große Werkstatt



überdachter Stellplatz



Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



Der Garten

Platz und Ruhe zum Entspannen, Teiche, Gemüse anbauen mit zwölf Gemüsebeeten und vier Hochbeeten, Beerensträucher, Obstbäume (Äpfel, Kirschen, Mirabellen, Zwetschgen) – weitläufig und dennoch Sichtschutz in nahezu alle Richtungen, gemütliches Verweilen im lichten Schatten der Weide, Tiere halten, Rosenhecke und Staudenbeeten, Fische im Teich züchten oder im Sommer zur Erfrischung.



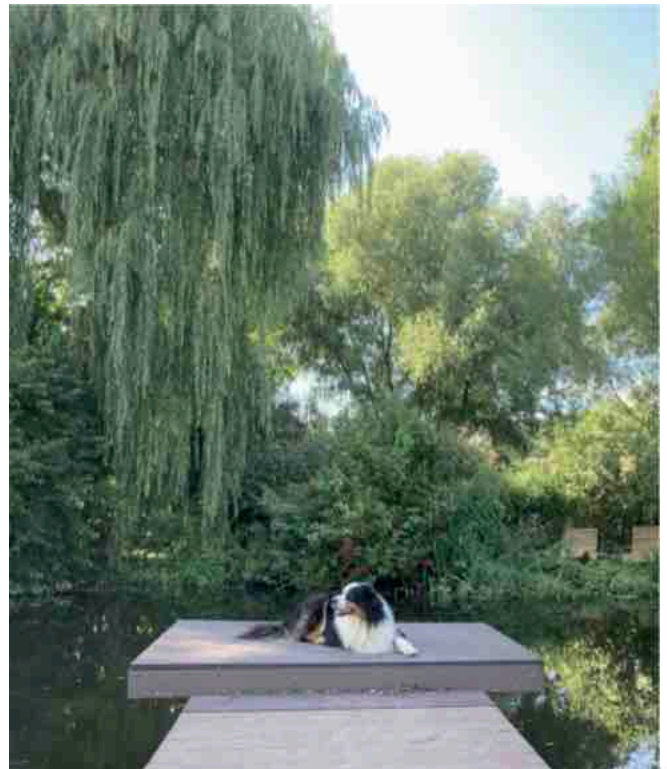
Garten mit Hochbeeten



Gemüse und Beeren

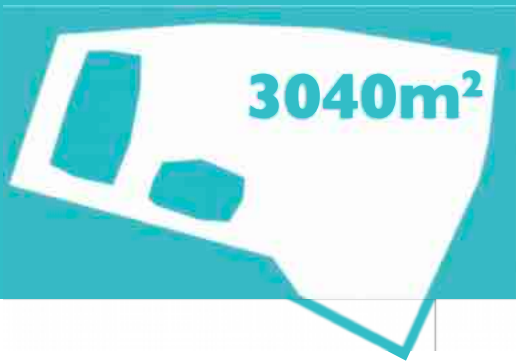


Garten vom Teich aus



Teich mit Steg

Hinweis: Das Exposé ist **nur für Sie** und darf nicht an Dritte weitergegeben werden - Copyright.



Michael B.

84089 Aiglsbach

info@dreiseithof-hallertau.de



Impressionen aus dem Garten



Hinweis: Das Exposé ist **nur für Sie** und darf nicht an Dritte weitergegeben werden - Copyright.

