

Wegscheid

Denkmalgeschütztes Wohnhaus aus dem 18. Jahrhundert, ehemaliges Mühlengebäude in idylischem Garten

CODICE OGGETTO: 25345023



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 318,22 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.266 m²

CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25345023	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Superficie netta	ca. 318,22 m ²	Casa	Casa rurale
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 422 m ²
Anno di costruzione	1705	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	4 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Elettrico		

CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

Una prima impressione

Willkommen in diesem historischen Landhaus, das im Jahr 1705 erbaut und bis heute sorgfältig gepflegt wurde. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von insgesamt ca. 6.266 m² bietet dieses Anwesen ein Wohnvergnügen der besonderen Art. Das Hauptgrundstück umfasst 2.434 m², während eine angrenzende Wiese von 3.834 m² zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Diese Immobilie ist ideal für Liebhaber historischer Bausubstanz und alle, die eine Kombination aus Geschichte und zeitgemäßem Wohnkomfort schätzen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 354 m² bietet das Haus großzügigen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter vier einladende Schlafzimmer, die als Rückzugsorte für die gesamte Familie dienen. Das Haus verfügt über ein Badezimmer, ergänzt durch die Möglichkeit, weitere Bäder im Dachgeschoss hinzuzufügen als Teil der geplanten Ausbaupotenziale.

Der zweigeschossige Mansarddachbau besticht durch seine architektonische Präsenz und wird durch die Möglichkeit zur Erweiterung im Dachgeschoss sowie durch ein potenziell ausbaufähiges Stallgebäude zusätzlich aufgewertet. Die Heizungsart kombiniert Ofenheizung mit Nachtspeicheröfen und sorgt somit in den kalten Monaten für eine behagliche Wärme. Ein offener Kamin, zwei Kachelöfen und zwei Gusseisenöfen tragen zur gemütlichen Atmosphäre bei.

Im Inneren spiegelt das Landhaus den Charme vergangener Jahrhunderte wider, ohne auf modernen Komfort zu verzichten. Die historischen Holzbalkendecken und hochwertigen Dielenböden verleihen jedem Zimmer Charakter und Authentizität. Originale Türen aus dem 18. Jahrhundert sind nicht nur funktional, sondern auch dekorative Elemente, die zur besonderen Atmosphäre des Hauses beitragen.

Ein herausragendes Merkmal der Immobilie ist der individuell gestaltete naturnahe Garten, der zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Nutzung im Freien bietet. Das Haus verfügt zudem über eine eigene Wasserversorgung und eine Hauskläranlage, was den selbst versorgenden Charakter der Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Die Lage an der Grenze zu Österreich bietet sowohl Abgeschiedenheit als auch eine gute Anbindung, um die umliegende Region zu erkunden. Dieses gepflegte und liebevoll restaurierte Haus eignet sich sowohl als dauerhafter Wohnsitz als auch als repräsentativer Zweitwohnsitz.

Vielleicht ist dies genau das Zuhause, das Sie gesucht haben — eine Immobilie, die sowohl Geschichte erzählt als auch zukünftige Geschichten schreibt. Wir laden Sie herzlich ein, dieses beeindruckende Landhaus persönlich zu besichtigen und sich selbst von seinen Qualitäten zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und alle weiteren Details zu diesem außergewöhnlichen Anwesen zu erfahren.

CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

Dettagli dei servizi

- Denkmalgeschütztes Landhaus aus dem 18. Jahrhundert
- 354 m² Wohnfläche
- 2.434 m² Hauptgrundstück
- 3.834 m² angrenzende Wiese
- Naturnaher Paradiesgarten
- Giebelständiger zweigeschossiger Mansarddachbau - ausbaufähig
- ehemalige Scheune - ausbaufähig
- hochwertige Dielenböden
- historische Holzbalkendecken
- originale Türen aus dem 18. Jahrhundert

CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

Tutto sulla posizione

Wegscheid - Steinmühl ist eine idyllische Gemeinde im südlichen Bayern, im Landkreis Passau, die durch ihre ländliche Schönheit und ihre ruhige, naturnahe Lage besticht. Die Ortschaft liegt in einer malerischen Umgebung, geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und Wiesen, die eine ruhige und entspannte Atmosphäre schaffen. Die Natur ist hier allgegenwärtig und lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Erkundungen ein, was den Ort besonders für Naturliebhaber attraktiv macht.

Wegscheid selbst ist eine lebendige Kleinstadt, die eine gute Infrastruktur bietet, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und kulturelle Angebote. Sogar ein Krankenhaus ist in Wegscheid vorhanden. Die Nähe zu Wegscheid macht es einfach, alle wichtigen Einrichtungen schnell zu erreichen, während Steinmühl als ruhiger Ortsteil eher für diejenigen geeignet ist, die die ländliche Idylle schätzen und dem Trubel entfliehen möchten.

Die Gemeinschaft in Wegscheid - Steinmühl ist freundlich und familiär, was den Ort zu einem angenehmen Zuhause macht. Die Gegend ist auch bei Familien, Senioren und Menschen, die dem Stadtleben entfliehen möchten, sehr beliebt. Die Verkehrsanbindung ist gut, sodass man schnell in größere Städte wie Passau oder auch nach Österreich gelangen kann.

Insgesamt bietet Wegscheid - Steinmühl eine harmonische Kombination aus Natur, Ruhe und guter Erreichbarkeit. Es ist ein Ort, der sowohl für Menschen, die die Natur lieben, als auch für diejenigen, die eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Wohngegend suchen, ideal ist. Die ländliche Idylle, die freundliche Gemeinschaft und die schöne Umgebung machen diesen Ort zu einem besonderen Platz zum Leben.

CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

Ulteriori informazioni

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25345023 - 94110 Wegscheid

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com