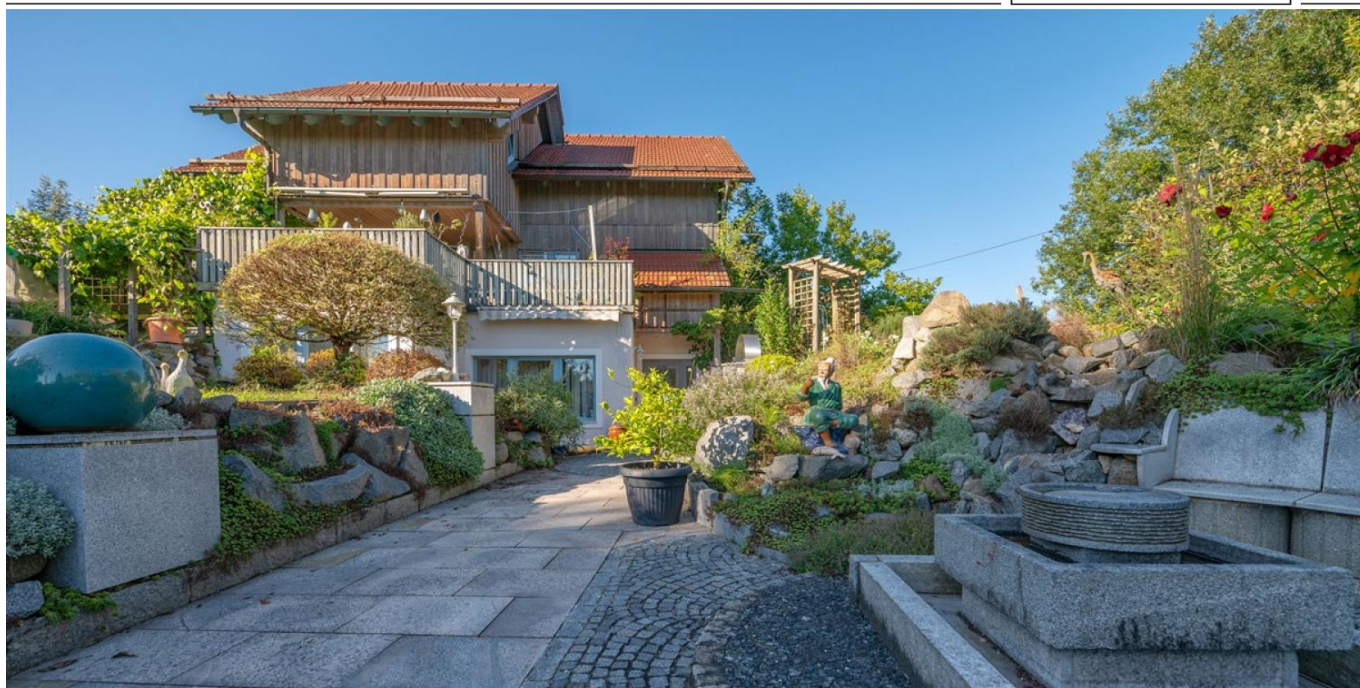


Salzweg

Gemütliches Einfamilienhaus zum Leben und Arbeiten nahe Oberilzmühle

CODE DU BIEN: 25166037www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 281,11 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.027 m²

CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25166037	Prix d'achat	598.000 EUR
Surface habitable	ca. 281,11 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	10	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4		
Salles de bains	2	Modernisation / Rénovation	2002
		Aménagement	WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2035	Consommation d'énergie	63.30 kWh/m²a
		Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété

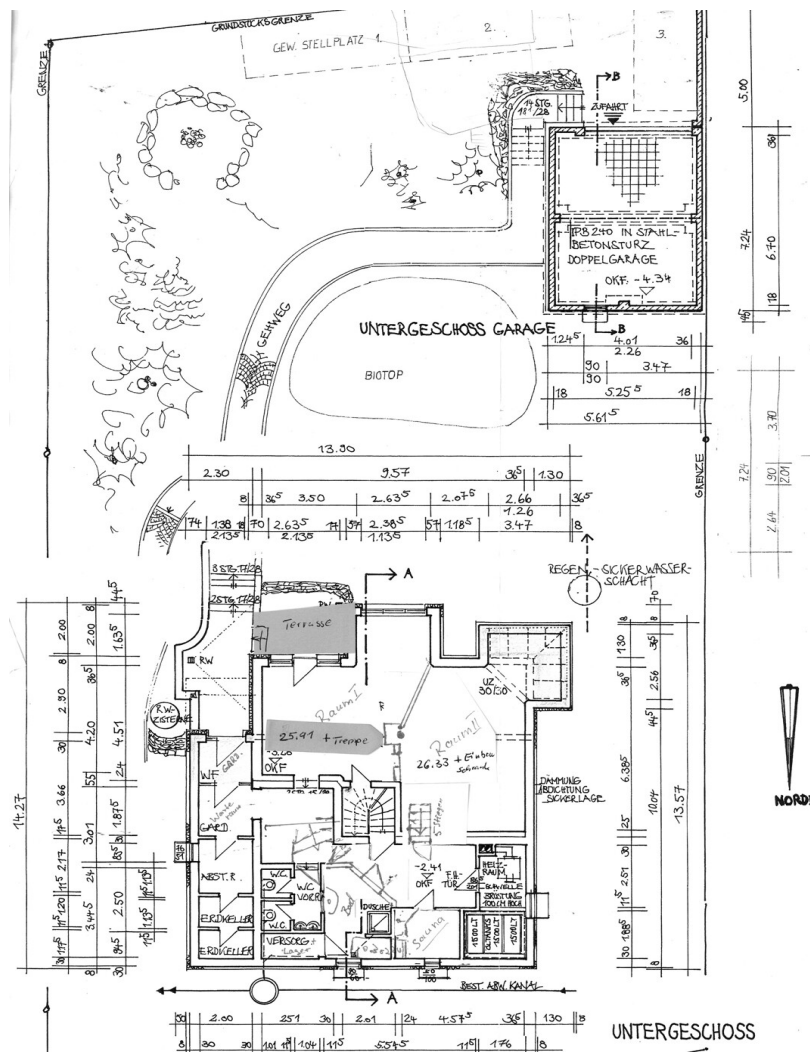


CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété

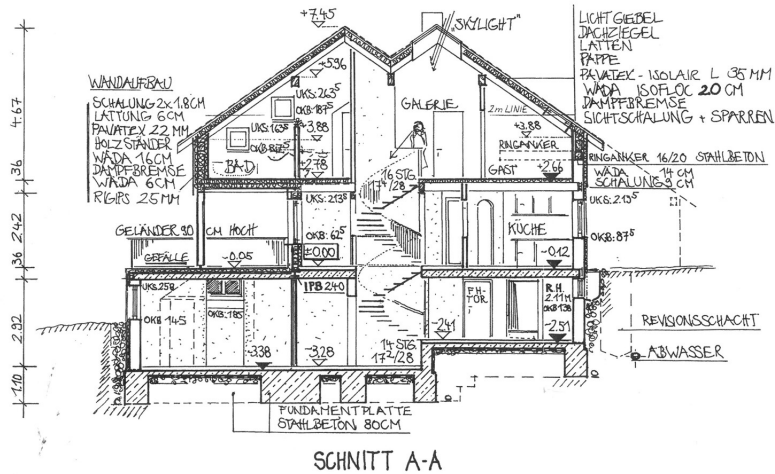


Plans d'étage





Die Sauna wurde ins UG verlegt und ist jetzt Ankleideraum



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

Une première impression

Willkommen zu einer einzigartigen Gelegenheit, individuell zu wohnen und arbeiten – und das in einer ruhigen, ländlichen Umgebung nahe des Stausees Oberilzmühle. Dieses großzügige und energieeffiziente Einfamilienhaus mit einem Potential von ca. 281m² Wohnfläche bietet nicht nur genügend Raum für eine große Familie, sondern auch vielfältige Möglichkeiten zur zusätzlichen gewerblichen Nutzung oder Wohnen und ggf. Arbeiten auf dem Land.

Das Ursprungshaus ist aus dem Jahr 1979 und wurde zuletzt im Jahr 2002 aufgestockt, vergrößert, saniert und modernisiert. Die frei aufteilbaren Zimmer und die flexible Grundrissgestaltung ermöglichen verschiedenste Wohn- und Lebenskonzepte. Aktuell werden rund 48 % der Gesamtfläche gewerblich genutzt – als Praxisräume für Heilpraktiker. Diese Flächen sind vielseitig nutzbar und können weiterhin als stilles Gewerbe genutzt werden: ob als Kanzlei, Versicherung, Physio oder bequem als Homeoffice. Eine Umwidmung zu 100 % Wohnraum ist ebenfalls realisierbar, sodass der gesamte Bereich privaten Bedürfnissen angepasst werden kann.

Das Herzstück des Hauses ist ein behagliches Wohnzimmer mit einem gemütlichen Schwedenofen, der gerade an kühlen Abenden zu entspannten Stunden einlädt. Von hier aus hat man direkten Zutritt zur gemütlichen Südterrasse. Ein weiteres Highlight ist die hauseigene Sauna, die für Wellness und Erholung im eigenen Heim sorgt. Insgesamt beherbergt das Wohnhaus vier Schlafzimmer, die für Familienmitglieder, Gäste oder als private Arbeitsräume genutzt werden können. Eins der beiden Badezimmer ist aktuell im Rohbauzustand und kann daher noch komplett nach eigenen Wünschen gestaltet werden. Mehrere Erdkeller bieten sich an für die Lagerung von Lebensmitteln oder guten Weinen.

Die helle Gestaltung der Innenräume mit viel Holz vermittelt ein angenehmes Wohngefühl. Die Ausstattung ist hochwertig und funktional gewählt. Die Küche bietet ausreichend Platz für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten und grenzt an einen gemütlichen Essbereich an. Die Räume sind flexibel nutzbar, lassen sich individuell nach Ihren Bedürfnissen gestalten und eignen sich ideal für gemeinsames Leben oder ruhiges Arbeiten unter einem Dach. Auf dem Grundstück ist eine Doppelgaragen-Gebäude mit zwei Etagen geplant und genehmigt.

Auf dem 1.027 m² großen Grundstück genießen Sie absolute Ruhe und ausreichend Privatsphäre. Die Nähe zum Stausee Oberilzmühle macht diese Lage besonders attraktiv

für Naturliebhaber und Menschen, die das Wohnen im Grünen suchen.

CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

Détails des commodités

- Einzigartige Wohn- und Arbeitsgelegenheit
- Ruhige, ländliche Lage am Stausee Oberilzmühle
- Auf über 280m² Wohnen und Arbeiten
- Energieeffizienzklasse B
- Flexible Grundrissgestaltung
- Gewerbeflächen vielseitig nutzbar
- Gemütliches Wohnzimmer mit Schwedenofen
- Sonnige Südterrasse
- Eigene Sauna im Haus
- Vier Schlafzimmer flexibel nutzbar
- Badezimmer im Rohbau – frei gestaltbar
- Mehrere praktische Erdkeller
- Helle Räume mit viel Holz
- Küche mit angrenzendem Essbereich
- Geplantes Doppelgaragen-Gebäude genehmigt
- Großes Grundstück mit 1.027 m²
- Ideal für Familien und Freiberufler

CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

Tout sur l'emplacement

Die Lage zwischen Salzweg und Passau-Grubweg nahe des Stausees Oberilzmühle eröffnet Familien ein besonders angenehmes Lebensumfeld, das durch eine ruhige Nachbarschaft und zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung besticht. Die Nähe zu Passau sorgt für eine ausgewogene Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbanem Komfort. Hier finden Kinder und Eltern gleichermaßen ideale Voraussetzungen, um sich zu entfalten und gemeinsam wertvolle Momente zu erleben.

Für Familien sind vor allem die ausgezeichneten Bildungsangebote von großer Bedeutung: In einem Umkreis von 3 Kilometern erreichen Sie verschiedene Kindergärten sowie Grund- und Mittelschulen in Salzweg und dem nahegelegenen Passau-Grubweg. Auch die medizinische Versorgung ist mit mehreren Ärzten, Zahnärzten und Apotheken innerhalb des gleichen Umkreises bestens gewährleistet, was ein beruhigendes Sicherheitsgefühl für die ganze Familie schafft. Für aktive Familien bieten nahegelegene Sportanlagen und großzügige Spielplätze vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und gemeinsamen Aktivitäten an der frischen Luft. Kulinarisch laden charmante Restaurants und Cafés zu genussvollen Stunden ein, die das familiäre Miteinander bereichern.

Hier, nahe der Oberilzmühle finden Familien ein behütetes Zuhause, das durch seine ausgewogene Infrastruktur, die naturnahe Lage und die herzliche Gemeinschaft überzeugt. Hier wachsen Kinder sicher auf, während Eltern die Vorzüge eines ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnortes genießen – ein Ort, an dem Familienleben in seiner schönsten Form erblüht.

CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 63.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com