

Perlesreut / Bibereck

# Großzügiges Anwesen mit Galerie, Sauna, ELW, Südgarten und Doppelgarage

Objektnummer: 26166010



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 292,28 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.587 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck

## Auf einen Blick

Objektnummer	26166010	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 292,28 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2004
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin

Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.01.2036

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	248.60 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1864

Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck

## Die Immobilie

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](mailto:passau@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

[www.von-poll.com/passau](http://www.von-poll.com/passau)



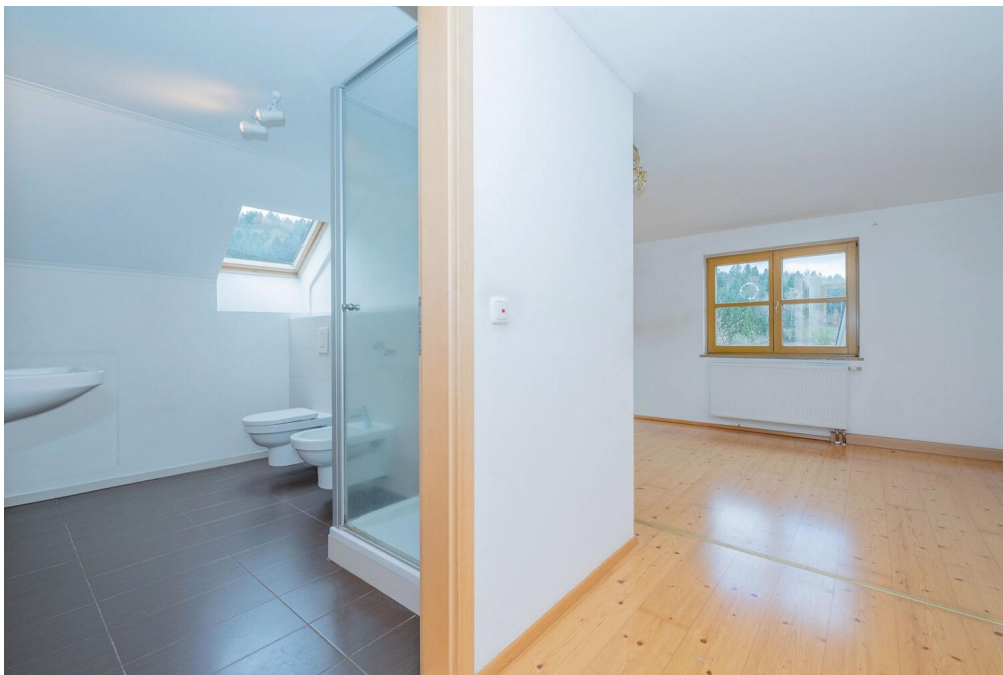
Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck

## Die Immobilie



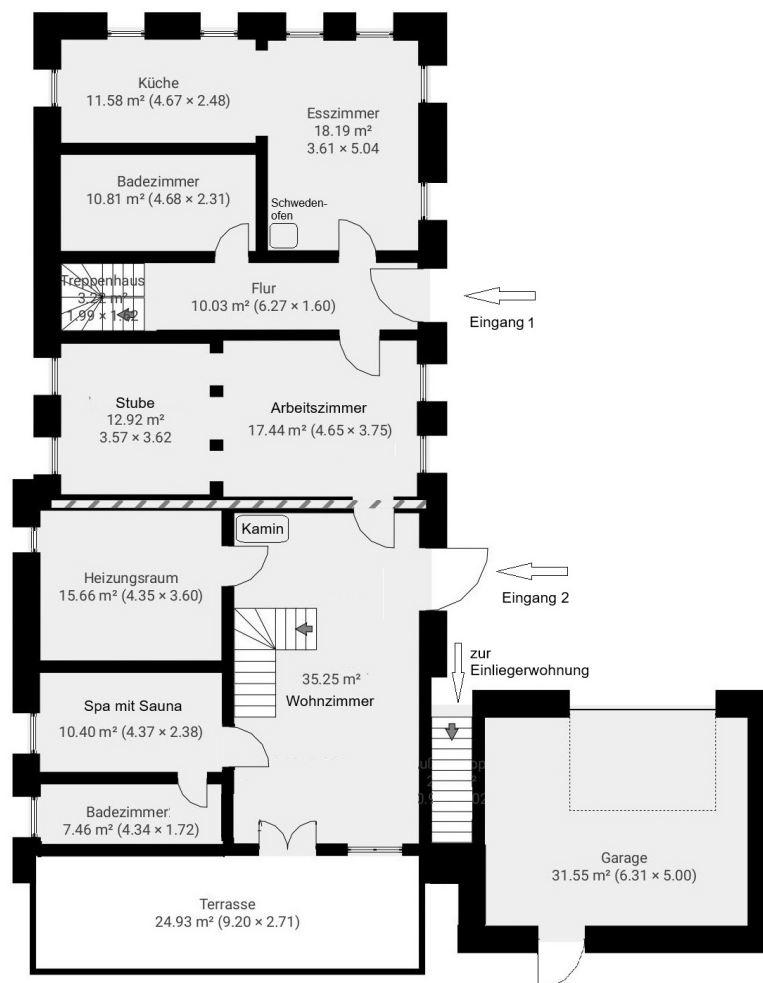
Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck

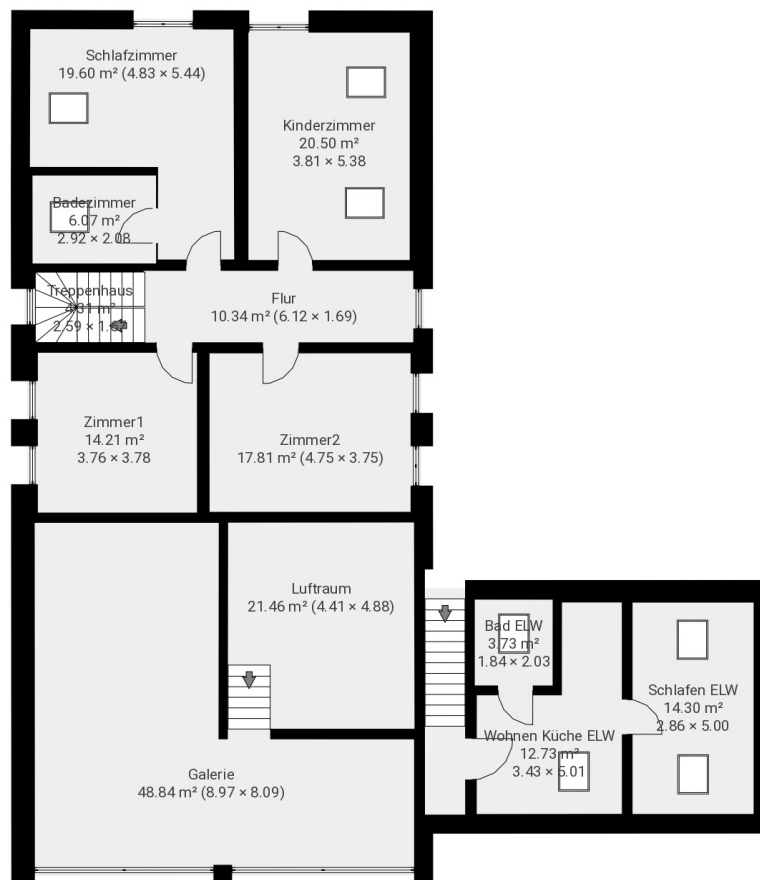
## Die Immobilie



Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Bibereck bei Perlesreut.

Ein Anwesen, das mit 292 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 1.587 m<sup>2</sup> großen Grundstück nicht nur durch Größe überzeugt – sondern durch Atmosphäre, Flexibilität und eine besondere, fast ruhige Großzügigkeit, die man selten findet.

Küche und Esszimmer gehen fließend ineinander über und bilden ein Zentrum des Hauses, der Schwedenofen sorgt an kühlen Tagen für Wärme und Gemütlichkeit. Hier trifft Alltag auf Lebensqualität. Das großzügige Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und integriertem Wäschebereich macht den Alltag komfortabel und angenehm. Im Obergeschoss erwartet Sie das Elternschlafzimmer mit eigenem Bad sowie 3 Kinderzimmer.

Ein besonderes Highlight ist der zweite Wohnbereich: Ein beeindruckender, lichtdurchfluteter Raum über zwei Ebenen mit offener Galerie und großen Panoramafenstern nach Süden. Das Licht fällt hier anders. Der Blick öffnet sich. Ein eigener Kamin, ein Wellnessbereich mit Sauna sowie ein weiteres Badezimmer schaffen eine Wohlfühlwelt, die man sonst eher in gemütlichen Ferienhäusern erwartet.

Zusätzliche Flexibilität bietet die vollständig separate Einliegerwohnung. Ob für Eltern, erwachsene Kinder, Gäste oder zur Vermietung – diese Möglichkeit schafft Freiraum für verschiedenste Lebensmodelle und macht das Haus auch langfristig besonders wertstabil.

Das genaue Baujahr der traditionsreichen Hofstelle ist historisch nicht mehr feststellbar. Bereits in der bayerischen Uraufnahme (1808–1864) ist das Anwesen mit seinem heutigen Grundstück verzeichnet – ein Beleg für die über 160-jährige Geschichte dieses gewachsenen Hofguts. Zwischen 2002 und 2004 wurde das Anwesen umfassend und mit Weitblick saniert. Dabei wurden unter anderem Heizungsanlage, Elektroinstallation, Bäder, Böden sowie ein Großteil der Fenster erneuert. Das Ergebnis: solide Substanz, moderne Technik und ein gutes Gefühl für die Zukunft.

Die Beheizung erfolgt über eine bewährte Viessmann-Heizungsanlage (Vitola 100) aus dem Jahr 2004 mit rund 27 kW Leistung. Ergänzt wird diese durch eine großzügige Öl-Batterietankanlage mit ca. 6.000 Litern Fassungsvermögen. Eine robuste, langlebige und wirtschaftliche Lösung, die gleichzeitig Spielraum für zukünftige Modernisierungen lässt.

Auch die Elektroinstallation wurde im Zuge der Sanierung erneuert. Moderne Sicherungsautomaten, FI-Schutzschalter sowie mehrere getrennte Stromkreise sorgen für

**Sicherheit und Komfort im täglichen Betrieb.**

**Ein weiterer Pluspunkt: Neben dem Anschluss an das öffentliche Wassernetz verfügt das Anwesen über eine eigene Brunnenwasserversorgung mit Entsäuerungsanlage. Diese Kombination bietet maximale Versorgungssicherheit und zusätzliche wirtschaftliche Vorteile – etwa bei der Gartenbewässerung oder für Haushaltszwecke.**

**Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch die Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie das großzügige Grundstück mit Garten, Terrasse und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Platz für Kinder. Platz für Ruhe. Platz für Ideen.**

**Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie.**

**Es ist ein Zuhause für Menschen, die Raum schätzen. Für Familien, die Freiheit suchen. Für alle, die nicht einfach wohnen wollen – sondern leben. Und das Beste: Sie können sofort einziehen.**

**Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck**

## **Ausstattung und Details**

- 292 m<sup>2</sup> großzügige Wohnfläche
- 1.587 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- Ruhige Lage im Bayerischen Wald
- Zwei separate Wohnbereiche
- Einliegerwohnung mit eigenem Zugang
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Galerie
- Panoramafenster nach Süden
- Wellnessbereich mit Sauna
- Schwedenofen für gemütliche Abende
- Kamin im zweiten Wohnbereich
- Elternbereich mit Bad en suite
- Großzügige Raumaufteilung
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Umfassende Sanierung 2002–2004
- Erneuerte Bäder und Böden
- Großteil Fenster bereits erneuert
- Elektroinstallation modernisiert
- Satelliten-TV
- Glasfaseranschluss vorhanden (laut Telekom)
- Viessmann-Heizung solide und zuverlässig
- 6.000 Liter Öltankanlage
- Öffentlicher Wasseranschluss vorhanden
- Eigene Brunnenwasserversorgung zusätzlich
- Entsäuerungsanlage für Brunnenwasser
- Großzügiger Garten mit Freiflächen
- Viel Platz für Familie
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Mehrgenerationenwohnen ideal möglich
- Vermietung Einliegerwohnung möglich
- Naturnah und dennoch angebunden
- Kurze Wege nach Grafenau
- Gute Erreichbarkeit Passau

**Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck**

## **Alles zum Standort**

**Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten:**

**Ruhiges Wohnen im Grünen – und gleichzeitig kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Städten. Perfekt für Familien, für Ruhesuchende oder für alle, die naturnah leben möchten, ohne auf Infrastruktur komplett verzichten zu müssen.**

**Bibereck gehört zur Marktgemeinde Perlesreut im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau – eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Bayerischen Waldes. Die Region gilt als staatlich anerkannter Erholungsort und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Grundversorgung im Alltag.**

**Perlesreut selbst liegt strategisch günstig zwischen den Städten Grafenau und Freyung (jeweils etwa 12 km entfernt). Die Bundesstraße B85 erreichen Sie in rund 10 km, die Autobahn A3 (Ausfahrt Aicha vorm Wald) in etwa 25 km. Die Stadt Passau ist rund 30 km entfernt und bequem erreichbar.**

**Im nahen Perlesreut finden Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in wenigen Minuten:**

- EDEKA aktiv markt Denk – Lebensmittel & Frischeangebote
- PENNY Perlesreut – Discounter mit langen Öffnungszeiten
- Perlesreuter Landmarkt – regionale Produkte & Spezialitäten

**Weitere größere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich zusätzlich in Grafenau, Freyung oder Tittling (z. B. REWE Grafenau oder REWE Tittling).**

**Schulen & Kinderbetreuung**

**Familien profitieren von kurzen Wegen:**

- Kindergarten St. Anna Perlesreut
- Grund- und Mittelschule Perlesreut

**Weiterführende Schulen befinden sich zusätzlich in Grafenau, Freyung und Passau.**

**Entfernungen & Fahrzeiten (ca.)**

**Perlesreut: ca. 3 Minuten, Grafenau: ca. 12 Minuten, Freyung: ca. 12 Minuten, Tittling / B85: ca. 10 Minuten, Passau: ca. 30 Minuten, Autobahn A3 (Aicha vorm Wald): ca. 25 Minuten**

**Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26166010 - 94157 Perlesreut / Bibereck**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mathias Zank**

---

**Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau**

**Tel.: +49 851 - 21 18 923 0**

**E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**