Wegscheid

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

***Objektnummer: 25345023***



**KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 318,22 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 6.266 m²**

**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**


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

**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25345023 |
| Wohnfläche | ca. 318,22 m² |
| Dachform | Mansarddach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1705 |
| Stellplatz | 4 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 579.000 EUR |
| Haus | Landhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 422 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Ofenheizung | Energieinformationen | KEIN |
| Befeuerung | Elektro | | |

**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# 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: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Ein erster Eindruck

**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. Das Wirtschaftsgebäude neben dem Hauptgebäude steht nicht unter Denkmalschutz.**

**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.**

**Denkmalschutzimmobilien können auch steuerlich interessant sein.**
**-Für Denkmalschutzimmobilien gibt es besondere Abschreibungen:**
**-Vermieter können 100 % der Anschaffungskosten mit 2,5 % über 40 Jahre abschreiben**
**-Selbstnutzer können die Anschaffungskosten leider nicht abschreiben.**

**-Sanierungs- und Instandhaltung können**
**-Eigennutzer 90 % über 10 Jahre mit 9 % abschreiben,**
**-Vermieter 100 % über 12 Jahre (8 x 9 % und 4 x 7%)**
**-Näheres finden Sie im (EstG) § 10f (für Selbstnutzer) und im § 7i (für Vermieter)**

**-Weitere Fördermöglichkeiten gibt es beim Bayrischen Amt für Denkmalpflege**
**-Förderungen über die KFW für neue Heizungen**

**Bitte nutzen Sie hier die Beratung durch Ihren Steuerberater, wir können hier nur auf die verschiedenen Möglichkeiten hinweisen, einer steuerlichen Beratung können und dürfen wir hier leider nicht übernehmen. Uns ist nur der Hinweis auf die verschiedenen Fördermöglichkeiten erlaubt.**

**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Ausstattung und Details

- Denkmalgeschütztes Landhaus aus dem 18. Jahrhundert
- 354 m ² Wohnfläche
- 2.434 m² Hauptgrundstück
- 3.834 m² angrenzende Wiese
- Naturnaher Paradiesgarten
- Giebelständiger zweigeschossiger Mansarddachbau - ausbaufähig
- ehemalige Scheune - ausbaufhig
- hochwertige Dielenböden
- historische Holzbalkendecken
- originale Türen aus dem 18. Jahrhundert

**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Alles zum Standort

**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.**

**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Weitere Informationen

**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.**

**Objektnummer: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**