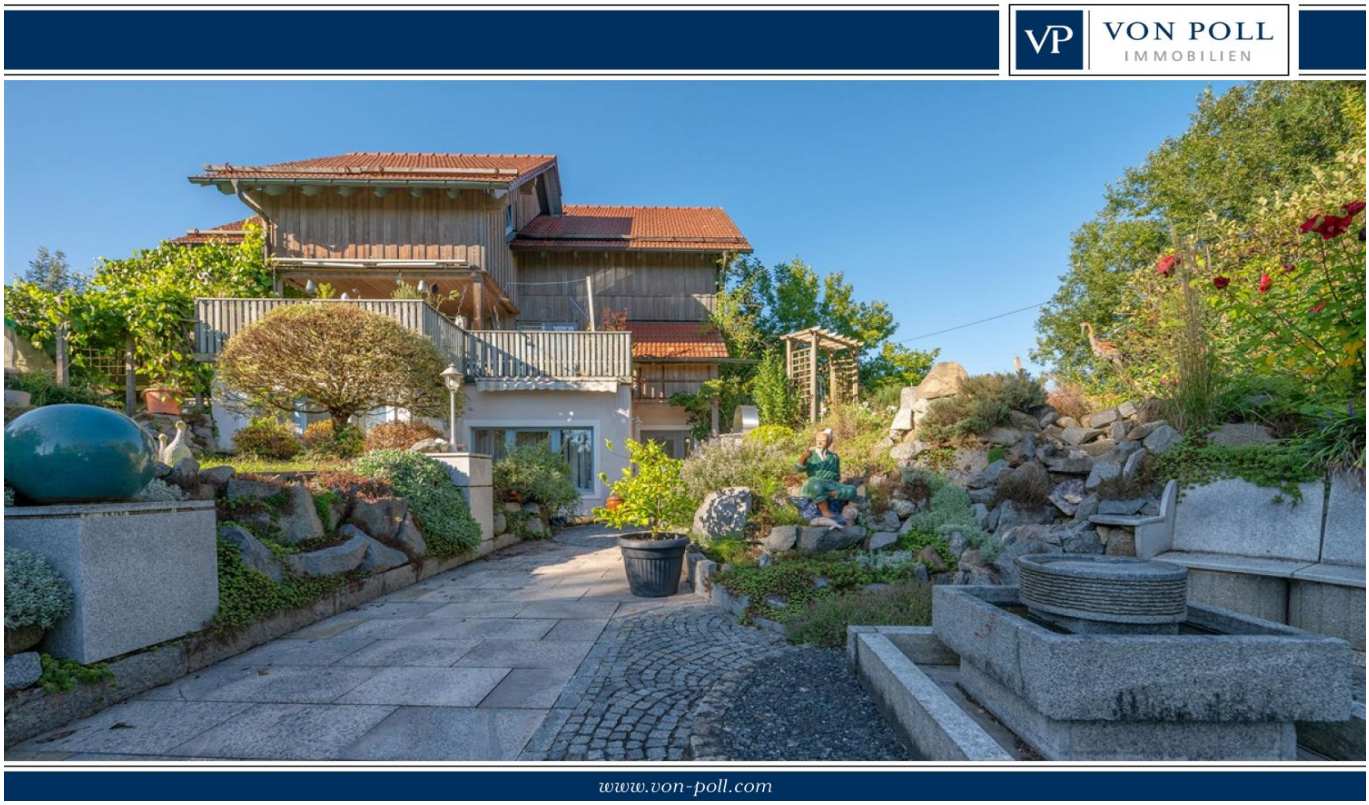
Salzweg

Gemütliches Einfamilienhaus zum Leben und Arbeiten nahe Oberilzmühle

Objektnummer: 25166037



KAUFPREIS: 598.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 281,11 m^2 • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 1.027 m^2

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

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

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

Auf einen Blick

Objektnummer	25166037
Wohnfläche	ca. 281,11 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2

Kaufpreis	598.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.09.2035

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	63.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

Die Immobilie

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/passau

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

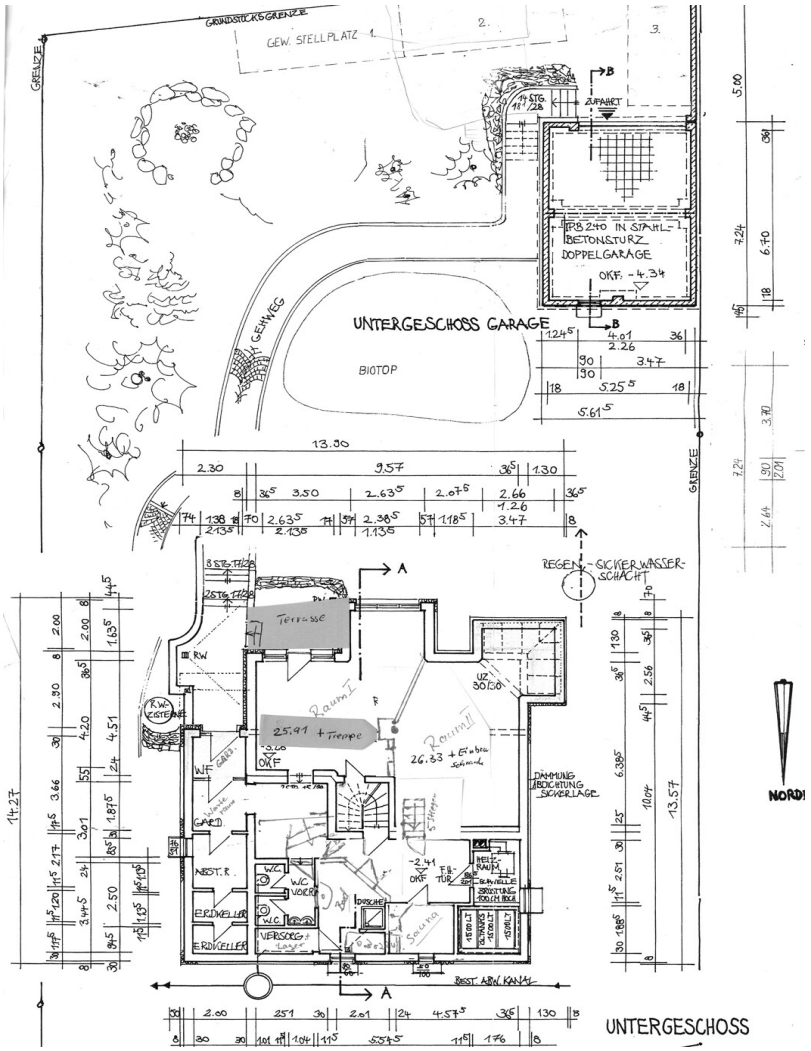
Die Immobilie

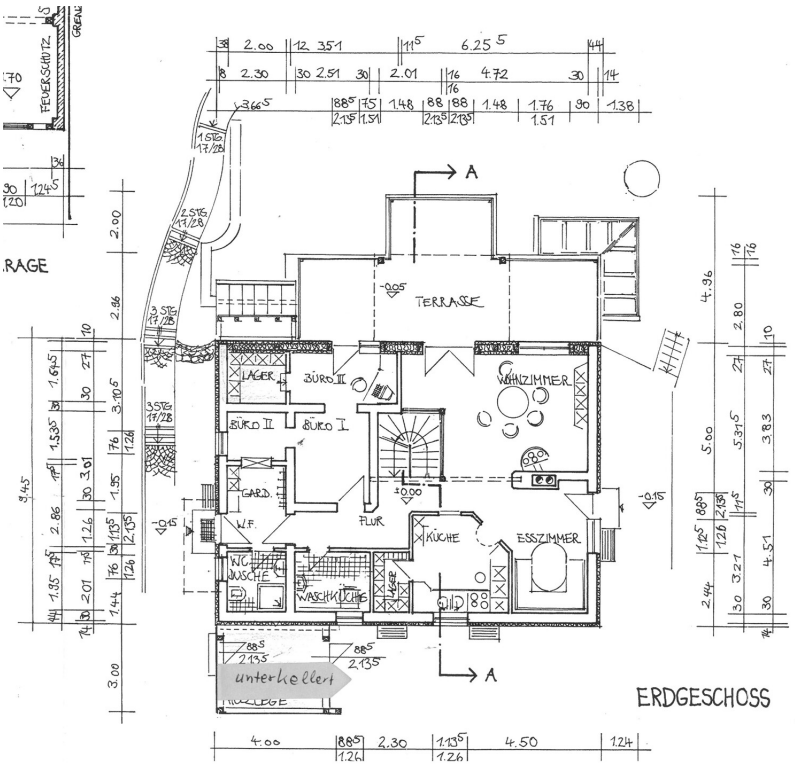
Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

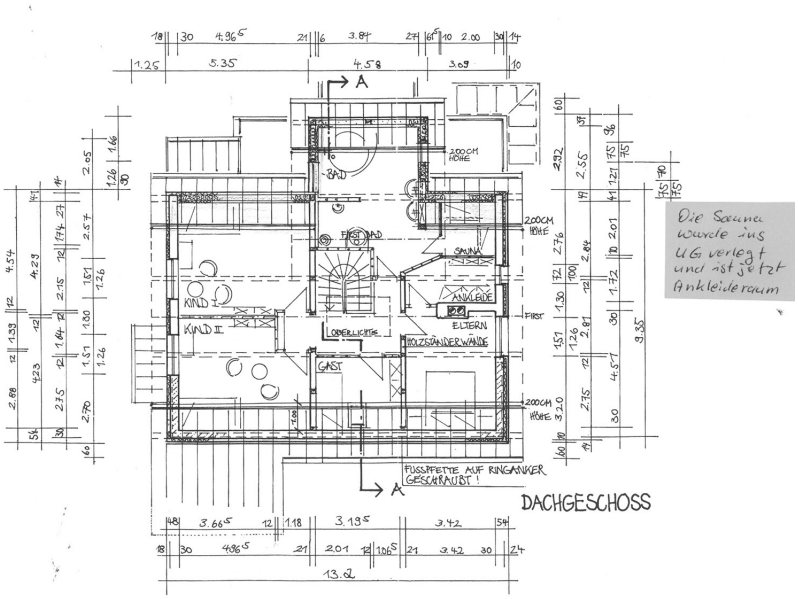
Die Immobilie

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

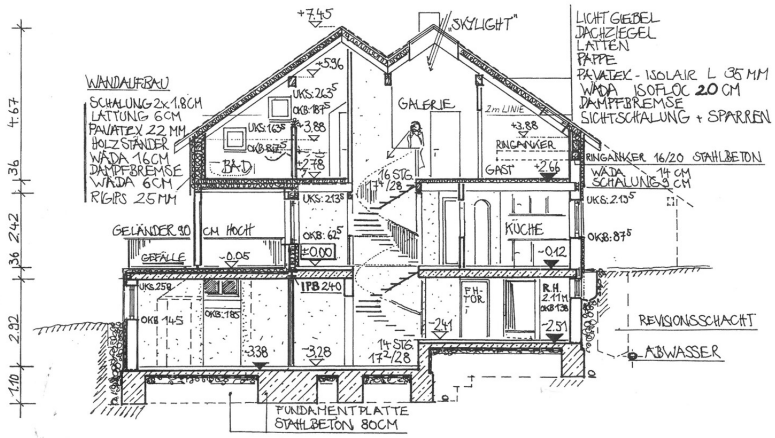
Grundrisse







Die Sauna wurde ins UG verlegt und ist jetzt Ankleideraum



SCHNITT A-A

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: 25166037 - 94121 Salzweg

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25166037 - 94121 Salzweg

Weitere Informationen

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 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: 25166037 - 94121 Salzweg

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