

Breitenberg

# Gut eingeführtes Boutiquehotel mit Restaurant & Inhaberwohnung – Leben und Arbeiten an einem Ort

Objektnummer: 26166001



**KAUFPREIS: 2.350.000 EUR • ZIMMER: 30 • GRUNDSTÜCK: 3.466 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg**

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

**Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26166001	Kaufpreis	2.350.000 EUR
Zimmer	30	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1907		
Stellplatz	12 x Freiplatz		
		Gesamtfläche	ca. 1.081 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2016
		Nutzfläche	ca. 390 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 690 m <sup>2</sup>

**Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Pellet</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>18.01.2036</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>143.70 kWh/m²a</b>
		<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1907</b>

Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg

## 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)



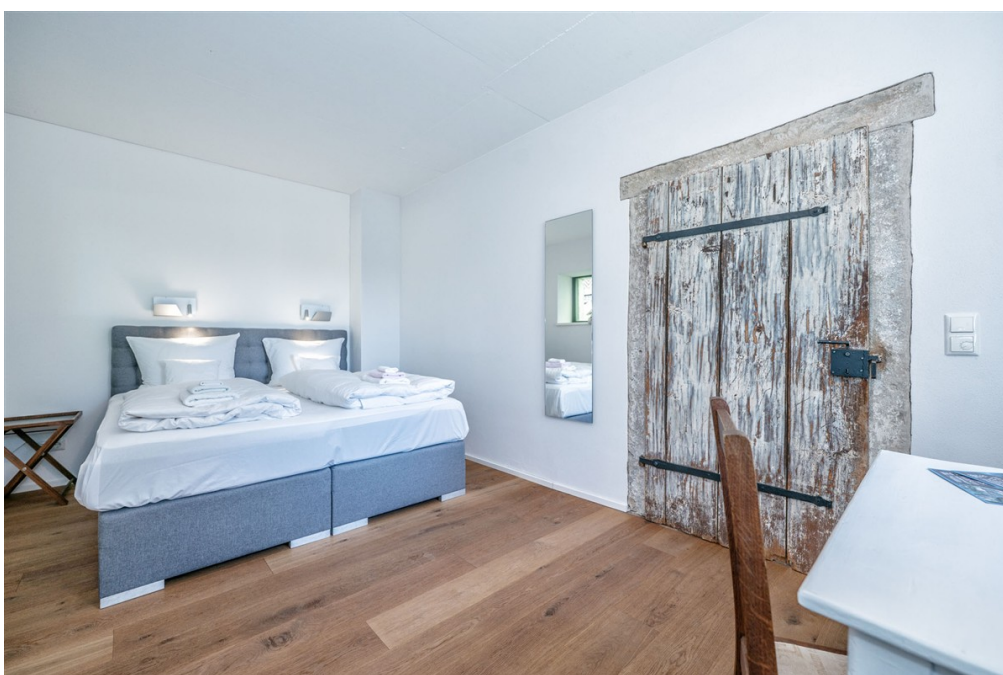
Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg

## Die Immobilie



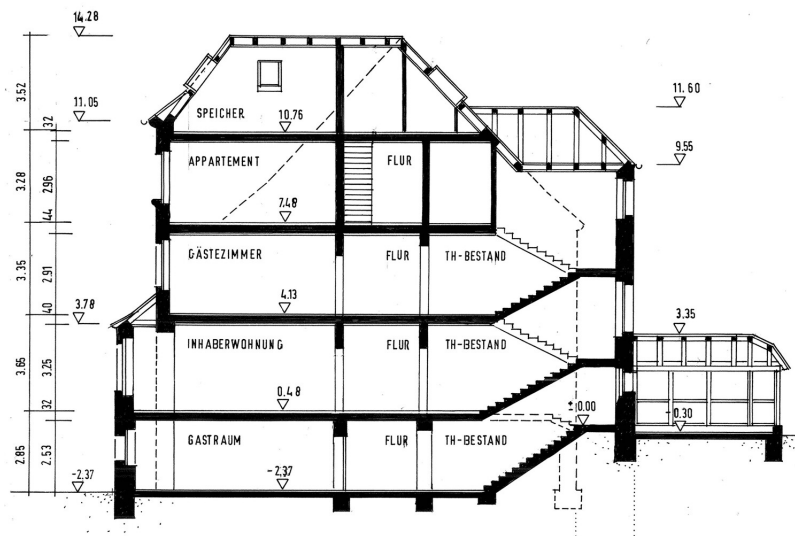
Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg

## Die Immobilie



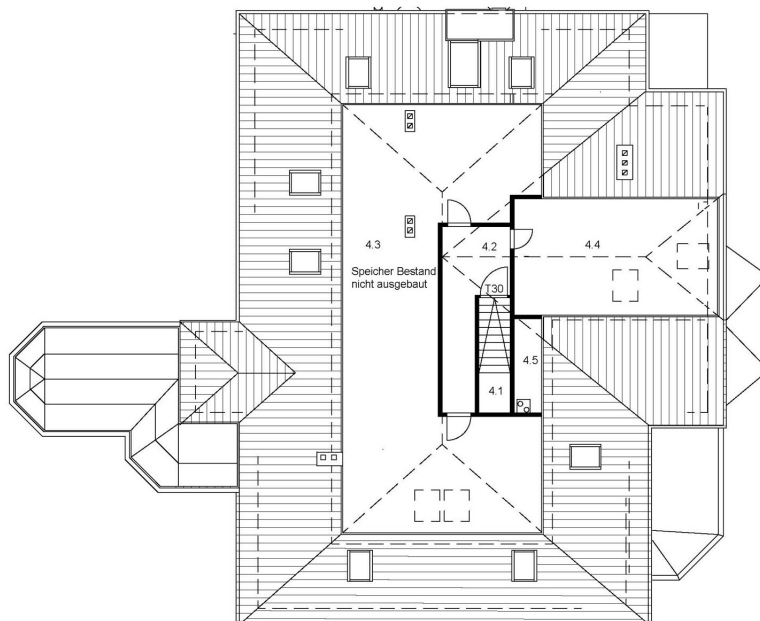
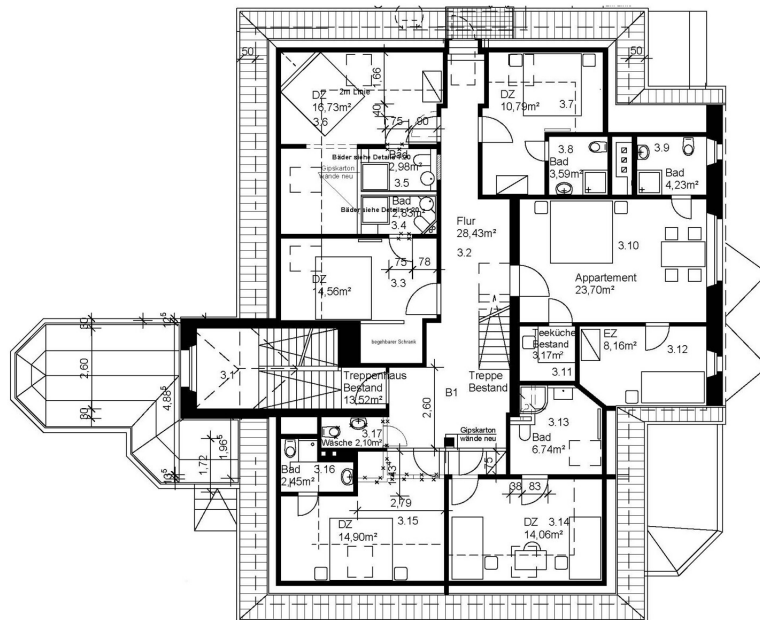
Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg

# 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: 26166001 - 94139 Breitenberg**

## Ein erster Eindruck

Manchmal stolpert man über Orte, die mehr sind als eine Immobilie. Mehr als Quadratmeter, mehr als Mauern, mehr als Zahlenkolonnen in Excel. Die Villa Breitenberg gehört eindeutig zur zweiten Kategorie. Eine herrschaftliche Gründerzeitvilla in massivem Ziegelbau mit Granitverkleidung, mit weitem Blick in den Böhmerwald, eingebettet in einen gewachsenen Naturgarten – und seit Jahren erfolgreich als Boutiquehotel mit Restaurant betrieben. Ein Ensemble für Menschen, die mehr suchen als nur ein Objekt. Für Gastgeber. Für Individualisten. Für alle, die Arbeiten und Leben nicht trennen wollen.

### DAS KONZEPT:

Seit dem Umbau 2016/17 befindet sich die Villa in privater Betreiberhand. Zur Verfügung stehen 14 stilvolle Zimmer und 2 Apartments, ergänzt durch eine großzügige und wunderschöne Betreiberwohnung (ca. 161m<sup>2</sup> Wfl.), ein voll ausgestattetes Restaurant mit Profiküche sowie vielfältige Gemeinschafts- und Veranstaltungsflächen. Alle notwendigen Betriebs- und Nutzungsgenehmigungen liegen vor – inklusive der offiziellen Widmung für standesamtliche Trauungen. Wer selbst kochen möchte, findet hier die perfekte Bühne für ein kleines, feines Restaurant mit persönlicher Handschrift. Wer es reduzierter mag, kann das Anwesen problemlos als Hotel Garni, Retreat- oder Seminarhaus weiterführen. Darüber hinaus eignet sich das Anwesen hervorragend für Stiftungen oder Unternehmen als exklusiver Rückzugs- und Aufenthaltsort für Mitarbeitende.

### ZIELGRUPPE:

- Betreiberpaare oder Familien mit Gastgebermentalität
- Quereinsteiger mit dem Wunsch nach einem anderen Lebensmodell
- Hoteliers, Gastronomen oder Individualisten mit Sinn für das Besondere

Kein Massenkonzept. Kein Renditeobjekt ohne Seele sondern ein Ort mit Charakter – und tragfähigem wirtschaftlichem Fundament. Ein Ort, an dem man morgens in der Betreiberwohnung Kaffee trinkt, mittags Gäste begrüßt, abends im Garten sitzt – und zwischendurch Geld verdient. Wer so etwas sucht, weiß es meist sofort. Und alle anderen... sind hier schlicht falsch. Das Anwesen befindet sich im laufenden Betrieb. Eine Übernahme ist nach zeitlicher Abstimmung kurzfristig oder mit Übergangsphase möglich.

### FAZIT:

Die Villa Breitenberg ist etwas ganz Besonders und daher selten. Ein Ort für Gastgeber, Gestalter und alle, die Leben und Wirken neu denken möchten. Solche Immobilien tauchen nicht regelmäßig auf. Und wenn sie weg sind, sind sie weg.

**Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg**

## **Ausstattung und Details**

### **IMMOBILIE:**

- Herrschaftliche Gründerzeitvilla, Baujahr 1907
- Massivbauweise mit Granitverkleidung
- Einmalige, ruhige und diskrete Alleinlage
- Fernblick in den Böhmerwald
- Ca. 1.081 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- Ca. 3.466 m<sup>2</sup> Grundstück
- Kein Durchgangsverkehr

### **GASTGEWERBE:**

- 14 Gästezimmer, 2 Apartments, großzügige Betreiberwohnung
- Restaurant mit Genehmigung
- Voll ausgestattete Profiküche
- Zwei Gasträume
- Kühlraum und Kühltechnik
- Alle Betriebsgenehmigungen vorhanden
- Widmung für standesamtliche Trauungen
- Seminar- und Veranstaltungsraum (ca. 60 m<sup>2</sup>)
- Sauna mit Ruheraum

### **TECHNIK:**

- Pelletheizung Hargassner, 99 kW
- Pelletbunker ca. 20 m<sup>3</sup>
- Pufferspeicher 3.000 Liter
- Moderne Haustechnik
- IT-Anlage mit WLAN auf allen Etagen
- Elektro-Hausanschluss 50 kW
- Trinkwasseranschluss erneuert
- Abwasserleitungen teilweise erneuert
- Drainage und Fundamentabdichtung
- Blitzschutz vollständig erneuert
- Brandschutz umfassend verbessert
- Sicherheitsbeleuchtung installiert
- Brandmeldeanlage vorhanden
- Regenwasserzisterne 5.000 Liter

### **AUSSENBEREICH:**

- Naturgarten mit Eventflächen
- Terrasse und Freischankfläche
- „Tanzboden“ im Garten

- Markantes Gartenhaus „Blauer Würfel“
- Fahrradunterstand und Lagerflächen
- 12 Stellplätze für Gäste
- Wallbox / Ladesäule vorhanden
- Garage für einen PKW

**MÖGLICHKEITEN:**

- Etabliertes Konzept mit Stammgästen
- Ideal für Gastgeberpaare
- Auch für Quereinsteiger geeignet
- Stiftung oder Unternehmensnutzung möglich
- Mitarbeiter-Retreat oder Urlaubsdomizil
- Kann im laufenden Betrieb übernommen werden

Der Energieausweis wird gerade erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

**Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg**

## **Alles zum Standort**

Die Villa Breitenberg lädt ein, die Natur des Bayerischen Waldes in all ihren Facetten zu entdecken: weite Wälder, stille Seen, tiefe Täler und markante Gipfel sind unmittelbar erlebbar. Direkt vor der Haustür beginnt eine Welt voller Aktivitäten – vom gemütlichen Spaziergang bis zur anspruchsvollen Bergwanderung am Dreisessel. Zahlreiche gut ausgebaute Wege führen durch die Landschaft, darunter Etappen des Goldsteigs und regionaler Rundwege.

Sportbegeisterte finden im Umfeld vielfältige Möglichkeiten: Skigebiet Hochficht ist in wenigen Minuten erreichbar, Langlaufloipen und Radwege durchziehen die Region, und nahegelegene Angebote wie ein 27-Loch-Golfplatz sowie Kletterwald und Baumwipfelpfade runden das Aktivprogramm ab. Die umliegenden Seen und Naturbäder laden im Sommer zum Schwimmen und Entspannen ein.

Auch kulturell und städtisch bietet die Lage enormes Potenzial: reizvolle Städte wie das 30-Autominuten entfernte Passau, das historische Krumau im nahegelegenen Tschechien und das barocke österreichische Schärding mit seinen Sehenswürdigkeiten, kulinarischen Schätzen und kulturellen Highlights sind schnell erreichbar und bereichern das Erlebnis für Gäste wie Betreiber.

Diese Lage ist nicht nur schön – sie ist ein Lebensraum, der Aktivität, Erholung, Inspiration und kulturelle Tiefe miteinander verbindet. Perfekt für Gäste, die Natur und Erlebnis in Balance suchen – und für Gastgeber, die genau dieses Lebensgefühl vermitteln wollen.

**Objektnummer: 26166001 - 94139 Breitenberg**

## 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: 26166001 - 94139 Breitenberg**

## **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)**