

Kröning

## Tradition meets vision – Historic estate with development potential near Kröning/Kirchberg

*Property ID: 25085061*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 319,7 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 4.278 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25085061                  |
| Living Space         | ca. 319,7 m <sup>2</sup>  |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 10                        |
| Bedrooms             | 5                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 1800                      |
| Type of parking      | 4 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 595.000 EUR                                                            |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation                                                       |
| Usable Space          | ca. 360 m <sup>2</sup>                                                 |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony                        |

Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Oil        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 16.06.2035 | Final Energy Demand                                  | 341.10 kWh/m²a            |
| Power Source                   | Oil        | Energy efficiency class                              | H                         |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1800                      |

Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## The property



Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## The property



Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## The property



Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## The property



Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## The property



Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## The property



Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## The property



Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## The property



Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## The property



Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## The property



Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## The property



Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## The property



Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## The property



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Capital**  
REALTY AWARD  
TOP-Makler Landshut  
★★★★★  
Beste Makler von Poll Immobilien

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Beste Immobilienmakler  
09/2025  
Neuzeitigste Bewertung

**F&Z**  
TOP  
NATIONALER  
AUFGIEßER  
2025  
von Poll Immobilien  
BESTE IMMOBILIEN

Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## A first impression

Tradition trifft Vision – Historischer Gutshof mit Entwicklungspotenzial

Inmitten der idyllischen Hügellandschaft Niederbayerns, im beschaulichen Oberschnittenkofen bei Kirchberg, liegt dieser außergewöhnliche Gutshof aus ca. 1800. Eingebettet in ein rund 4.300 m<sup>2</sup> großes, liebevoll eingewachsenes Grundstück, vereint das Ensemble aus drei Gebäuden authentisches Landleben mit spannenden Perspektiven für die Zukunft.

Das historische Haupthaus bildet das Herzstück des Anwesens. Mit ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer gemütlichen Gästewohnung und einem charmanten Jägerstüberl bietet es nicht nur Großzügigkeit, sondern auch zahlreiche originale Details, die den einzigartigen Charakter des Hofes bewahren. Gleichzeitig offenbaren sich vielfältige, bislang ungenutzte Flächen, die individuelle Ausbaureserven für neue Wohnideen oder Nutzungskonzepte eröffnen.

Ergänzt wird das Ensemble durch eine markante, denkmalgeschützte Scheune, für die bereits ein umfassendes Sanierungskonzept inklusive Kostenvoranschlägen vorliegt. Ob Atelier, Werkstatt, Eventraum oder Garagen – kreative Konzepte lassen sich hier in authentischem Ambiente verwirklichen. Darüber hinaus besteht ein positiver Vorbescheid für zwei Ersatzneubauten: Ein großzügiges Einfamilienhaus sowie ein Doppelhaus bieten zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten – etwa für Mehrgenerationenwohnen, Ferienvermietung oder Kapitalanleger.

Doch so reizvoll das Potenzial dieses Ensembles ist, so deutlich muss auch gesagt werden: Der Hof befindet sich in einem Zustand, der kurzfristig erhebliche Investitionen erfordert. Dach, Fassade, Fenster, Heizungsanlage und teilweise die Bausubstanz selbst bedürfen einer grundlegenden Sanierung. Die bestehende Ölheizung entspricht nicht mehr heutigen energetischen Standards, und historische Bauunterlagen sind nur in begrenztem Umfang vorhanden.

Dieses Anwesen verlangt daher Menschen mit Weitblick, Leidenschaft und der Bereitschaft, in eine Vision zu investieren – jene, die in alten Mauern mehr sehen als Aufwand, sondern die Chance, Geschichte fortzuschreiben und bleibende Werte zu schaffen.

Genießen Sie die Bilder dieser traditionsreichen Schönheit – und entscheiden Sie selbst,

ob Sie bereit sind, diesem besonderen Ort neues Leben zu schenken.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:

<https://tour.giraffe360.com/f69c2b0c1599447b8ef2fa039687d761/>

Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## Details of amenities

Highlights der Immobilie auf einen Blick:

- \* Traditioneller Gutshof aus ca. 1800 mit historischem Charme
- \* Authentische Originaldetails wie Dielen, Türen, Fensterläden
- \* Haupthaus mit ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. Gästewohnung & Jägerstüberl
- \* Kachelofen und Warmsler-Ofen sorgen für traditionelle Gemütlichkeit
- \* Große, denkmalgeschützte Scheune mit Charakter und Substanz
- \* Sanierungskonzept & Kostenvoranschläge für die Scheune vorhanden
- \* Vorbescheid für zwei Ersatzneubauten: Einfamilienhaus + Doppelhaus
- \* Ca. 4.300 m<sup>2</sup> Grundstück – liebevoll eingewachsen & vielseitig nutzbar
- \* Vielfältige Ausbaureserven in Haupthaus und Nebengebäuden
- \* Ideal für Visionäre & Handwerker mit Liebe zum Detail
- \* Ländliche Ruhe in idyllischer Hügellandschaft Niederbayerns
- \* Gute Erreichbarkeit von Vilsbiburg, Landshut und der B15n
- \* Perfekt für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder Projektentwicklung
- \* Uriges Jägerstüberl mit Potenzial für gemütliche Rückzugsorte
- \* Ein Ort mit Geschichte, Charme und viel Entwicklungspotenzial

Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## All about the location

Lage – Ländlich. Liebenswert. Lebendig.

Der Gutshof liegt in Oberschnittenkofen, einem kleinen, charmanten Ortsteil der Gemeinde Kirchberg bei Kröning im niederbayerischen Landkreis Landshut. Geprägt von sanften Hügeln, weitläufigen Feldern und ursprünglicher Natur, bietet die Umgebung eine außergewöhnlich ruhige und naturnahe Wohnlage – fernab von Hektik und Verkehr.

Trotz der ländlichen Idylle ist die Anbindung an die Region sehr gut: Die nächstgelegenen Orte wie Kirchberg und Gerzen bieten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung sowie eine funktionierende dörfliche Infrastruktur. Die Stadt Vilsbiburg ist in rund 15 Minuten erreichbar, Landshut in etwa 20 Minuten – ebenso wie die Anschlussstellen zur B299 oder B15n.

Die Region rund um Kirchberg zeichnet sich durch ihr starkes Miteinander, ein aktives Vereinsleben und ihren ursprünglichen Charakter aus. Die Kombination aus Natur, Ruhe und Entwicklungsmöglichkeiten macht diese Lage besonders attraktiv für Menschen, die Entfaltungsspielraum suchen – ob privat, familiär oder projektbezogen.

Ein Ort mit Weitblick – für alle, die Landleben mit Perspektive verbinden möchten.

Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 341.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25085061 - 84178 Kröning

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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