Wegscheid

Listed residential building from the 18th century, former mill building in an idyllic garden

Property ID: 25345023

PURCHASE PRICE: 579.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 318,22 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 6.266 m^2

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

- 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: 25345023 - 94110 Wegscheid

At a glance

Property ID	25345023
Living Space	ca. 318,22 m²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1705
Type of parking	4 x Outdoor parking space

Purchase Price	579.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 422 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Electric		

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

The property

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

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: 25345023 - 94110 Wegscheid

A first impression

Welcome to this historic country house, built in 1705 and meticulously maintained to this day. Situated on a generous plot of approximately 6,266 m², this property offers a truly exceptional living experience. The main plot comprises 2,434 m², while an adjacent meadow of 3,834 m² provides additional potential. This property is ideal for lovers of historic architecture and those who appreciate a blend of history and contemporary living comfort. The outbuilding next to the main house is not a listed building. With approximately 354 m² of living space, the house offers ample room for individual design possibilities. The layout includes a total of seven rooms, including four inviting bedrooms that serve as retreats for the whole family. The house has one bathroom, complemented by the possibility of adding further bathrooms in the attic as part of the planned expansion potential. The two-story mansard roof structure impresses with its architectural presence and is further enhanced by the possibility of expansion in the attic and a potentially convertible stable building. The heating system combines wood-burning stoves with night storage heaters, ensuring comfortable warmth during the colder months. An open fireplace, two tiled stoves, and two cast-iron stoves contribute to the cozy atmosphere. Inside, the country house reflects the charm of bygone centuries without sacrificing modern comforts. The historic wooden beam ceilings and high-quality plank floors lend character and authenticity to each room. Original 18th-century doors are not only functional but also decorative elements that contribute to the house's unique ambiance. A standout feature of the property is the individually designed, natural garden, which offers numerous opportunities for relaxation and outdoor activities. The house also has its own water supply and septic system, further emphasizing its self-sufficient nature. Located near the Austrian border, it offers both seclusion and convenient access to explore the surrounding region. This well-maintained and lovingly restored house is suitable as a permanent residence or a prestigious second home. Perhaps this is the home you've been searching for—a property that tells a story and promises to create future ones. We warmly invite you to visit this impressive country house in person and experience its qualities firsthand. Contact us to arrange a viewing and learn more about this exceptional property.

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

Details of amenities

- 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

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

All about the location

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.

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

Other information

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.

Property ID: 25345023 - 94110 Wegscheid

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com