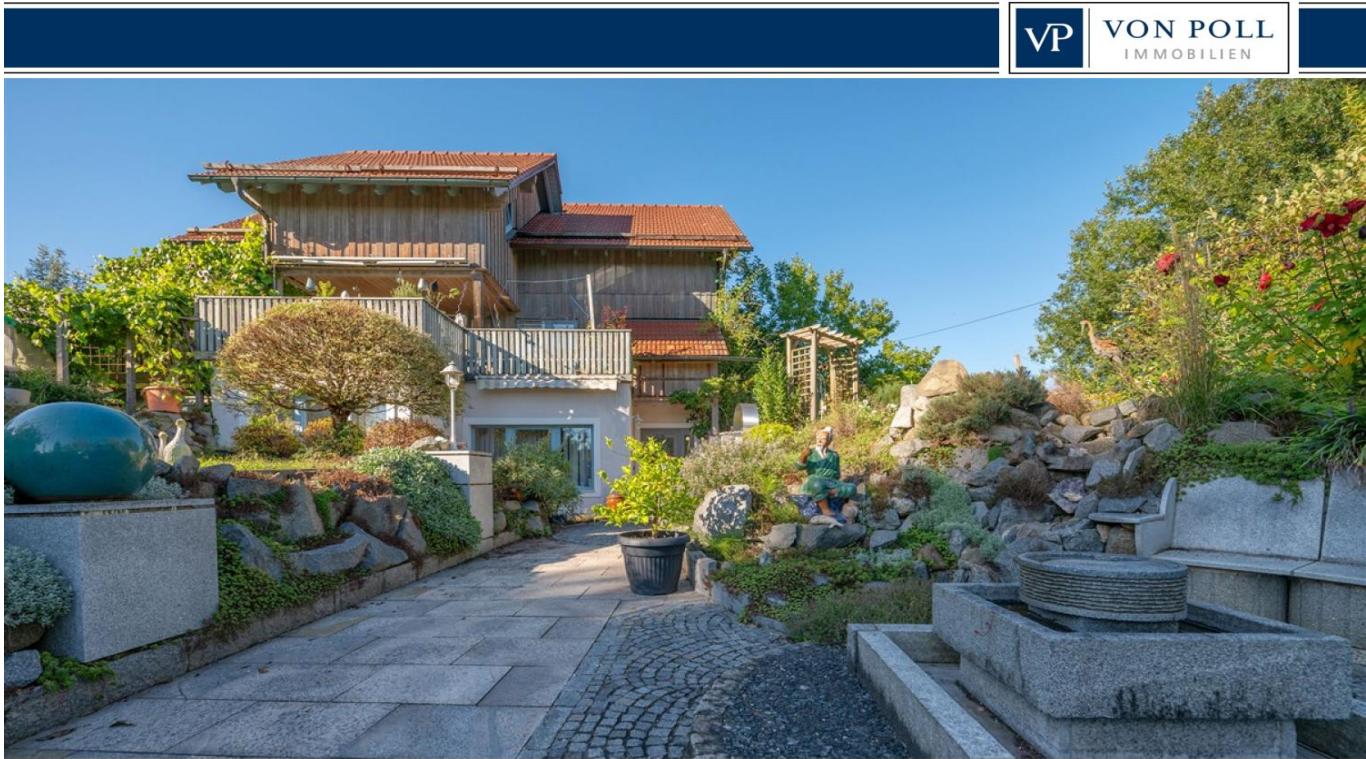


Salzweg

## Cozy detached house for living and working near Oberilzmühle

*Property ID: 25166037*



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

**PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 281,11 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.027 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

-  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: 25166037 - 94121 Salzweg

## At a glance

Property ID	25166037	Purchase Price	598.000 EUR
Living Space	ca. 281,11 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Modernisation / Refurbishment	2002
Bedrooms	4	Equipment	Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	2		

Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	29.09.2035	Final Energy Demand	63.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property



Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property



Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property



Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property



Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property



Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property



Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property



Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property



Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property



Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property



Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 | Heiligeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

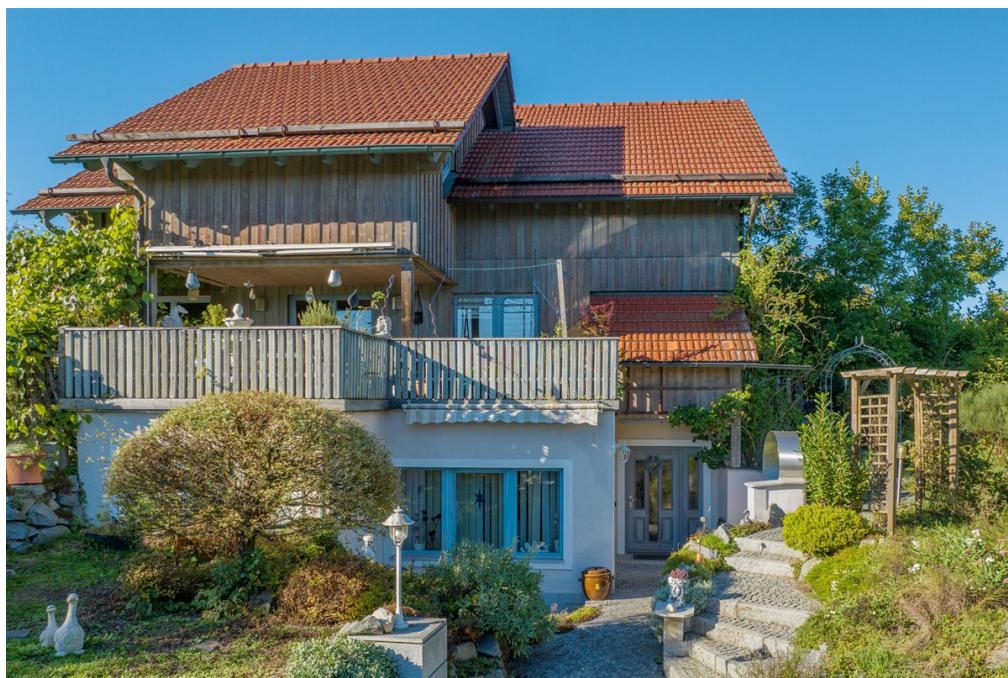
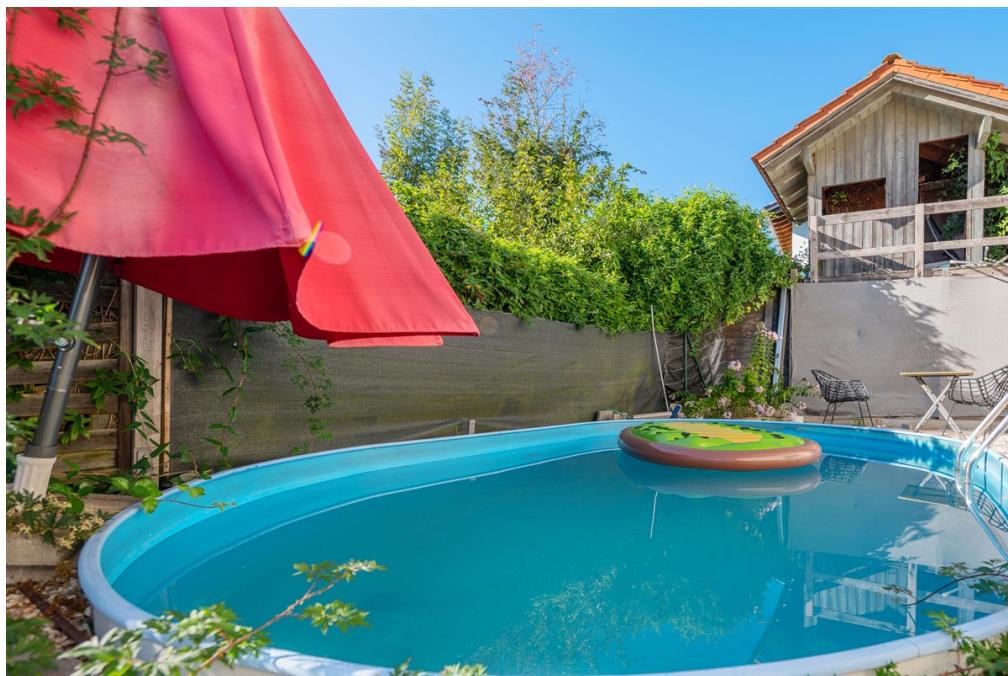
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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



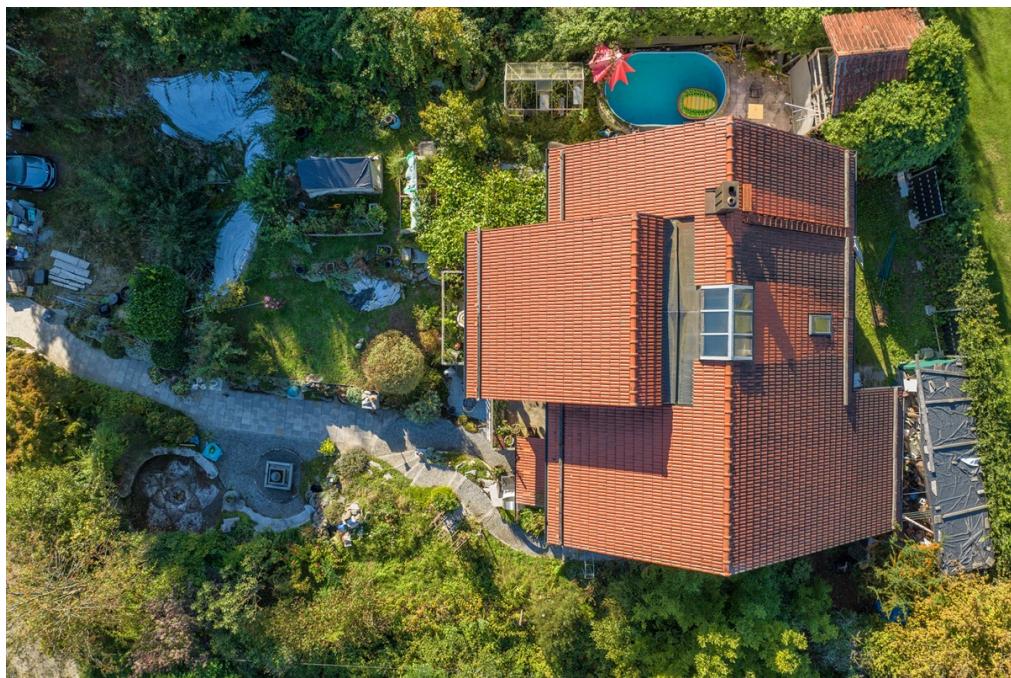
Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property



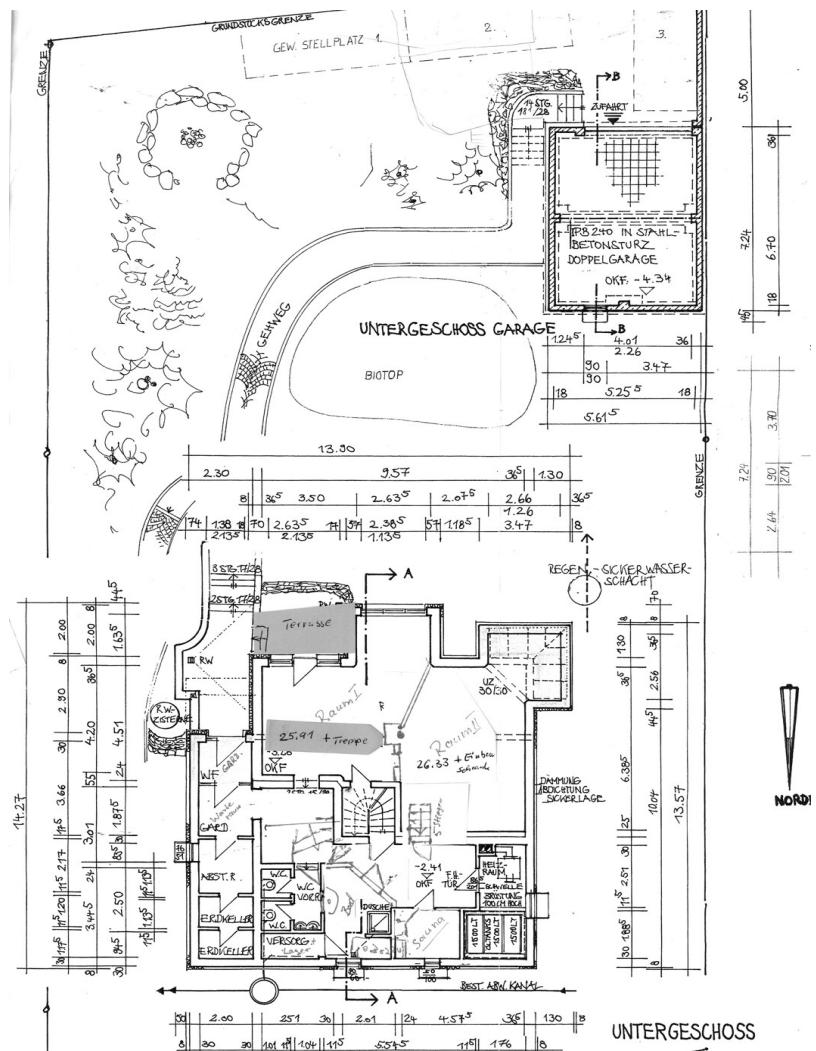
Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

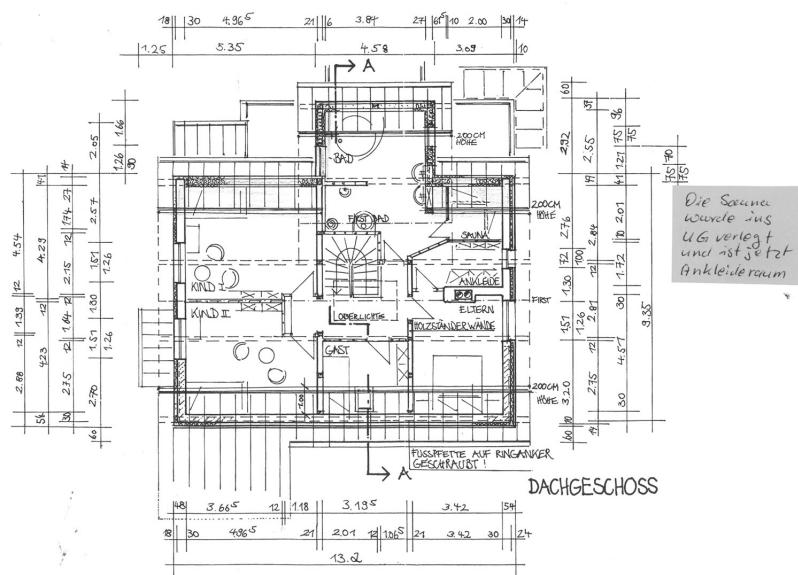
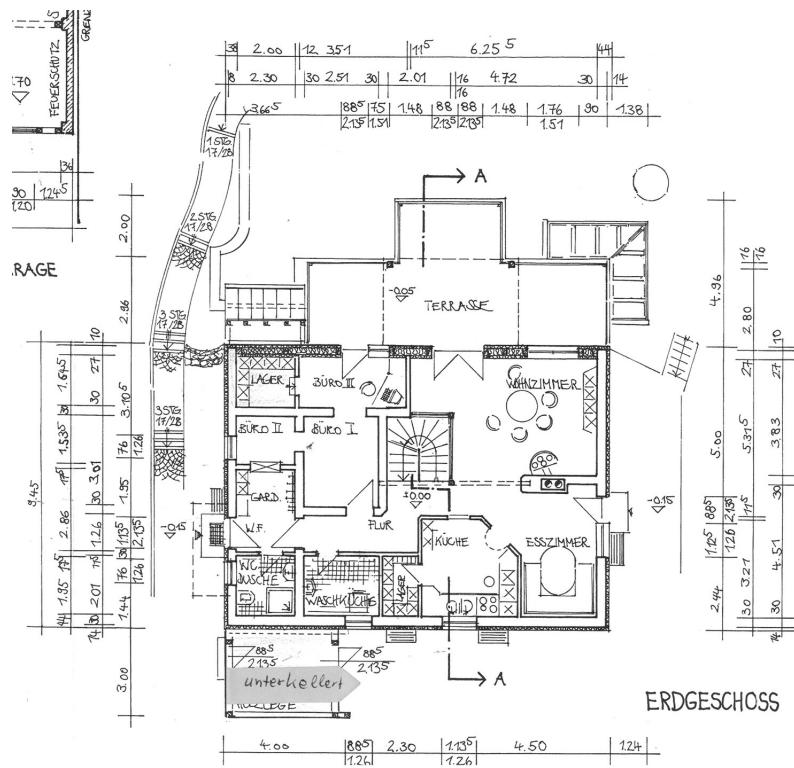
## The property

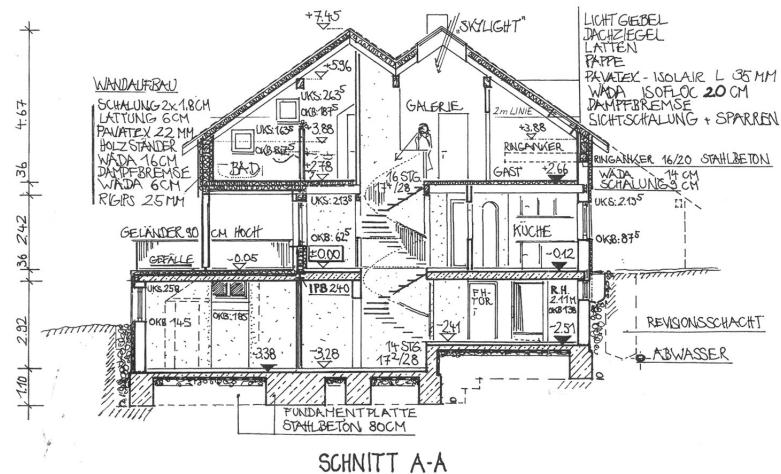


Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

# 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: 25166037 - 94121 Salzweg**

## A first impression

Welcome to a unique opportunity to live and work in a peaceful, rural setting near the Oberilzmühle reservoir. This spacious and energy-efficient detached house, with approximately 281 m<sup>2</sup> of living space, offers ample room for a large family and diverse possibilities for additional commercial use or combining living and working in the countryside. The original house dates back to 1979 and was last extended, renovated, and modernized in 2002. The freely configurable rooms and flexible floor plan allow for a variety of living and lifestyle concepts. Currently, around 48% of the total area is used commercially as practice space for alternative medicine practitioners. This space offers versatile potential and can continue to be used for quiet business purposes: as a law firm, insurance company, physiotherapy practice, or simply as a convenient home office. Conversion to 100% residential use is also possible, allowing the entire area to be adapted to individual needs. The heart of the house is a cozy living room with a comfortable wood-burning stove, perfect for relaxing on cool evenings. From here, you have direct access to the inviting south-facing terrace. Another highlight is the private sauna, offering wellness and relaxation in the comfort of your own home. The house features four bedrooms, suitable for family members, guests, or as private offices. One of the two bathrooms is currently unfinished and can therefore be completely customized to your liking. Several root cellars provide storage for food or fine wines. The bright interior design, featuring plenty of wood, creates a pleasant living atmosphere. The furnishings are high-quality and functional. The kitchen offers ample space for preparing meals together and adjoins a comfortable dining area. The rooms are flexible, can be individually designed to suit your needs, and are ideal for shared living or quiet work under one roof. A two-story double garage building is planned and approved for the property. On the 1,027 m<sup>2</sup> property, you will enjoy absolute peace and quiet and ample privacy. The proximity to the Oberilzmühle reservoir makes this location particularly attractive for nature lovers and those seeking to live surrounded by greenery.

Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## Details of amenities

- Einzigartige Wohn- und Arbeitsgelegenheit
- Ruhige, ländliche Lage am Stausee Oberilzmühle
- Auf über 280m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Ideal für Familien und Freiberufler

Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## All about the location

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.

Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 63.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25166037 - 94121 Salzweg**

## 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](mailto:passau@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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