

Salzweg

# Gemütliches Einfamilienhaus zum Leben und Arbeiten nahe 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		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
		Modernisation / Refurbishment	2002
		Equipment	Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

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



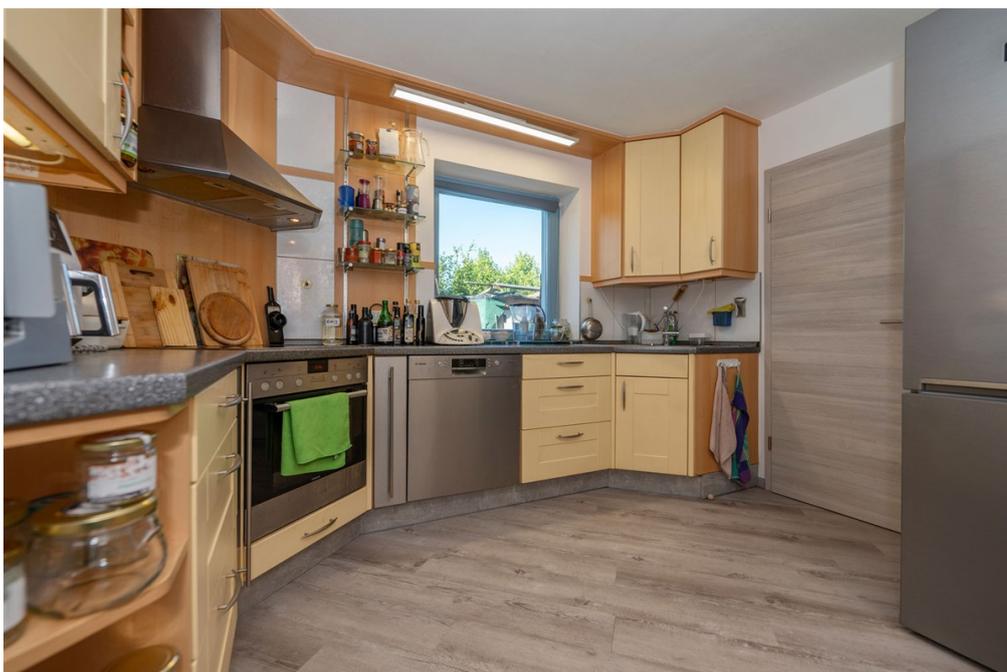
Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property



Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property



Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property



Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property



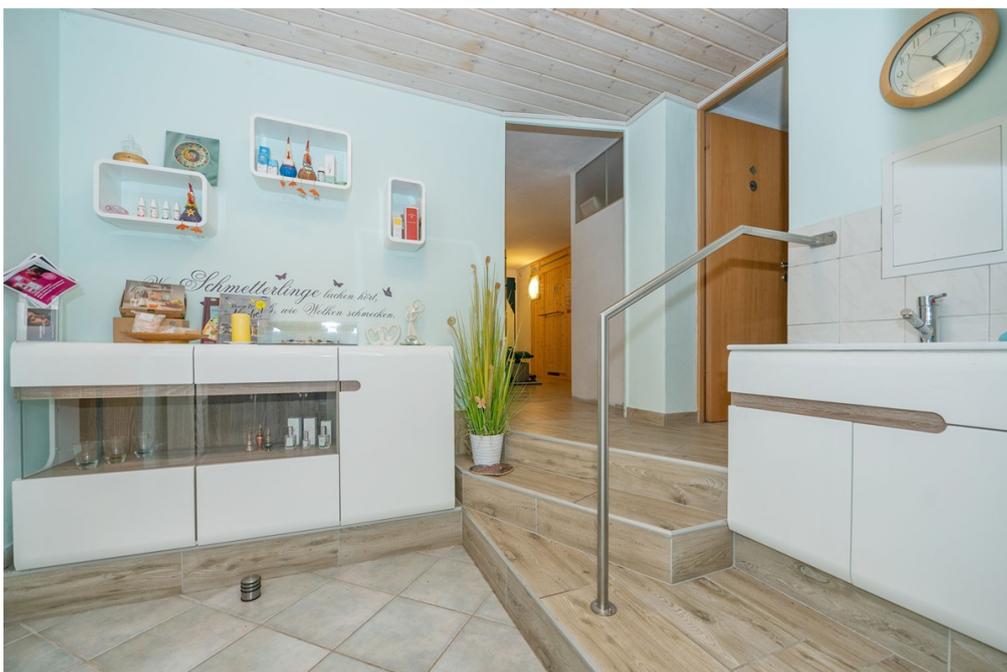
Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## 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



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

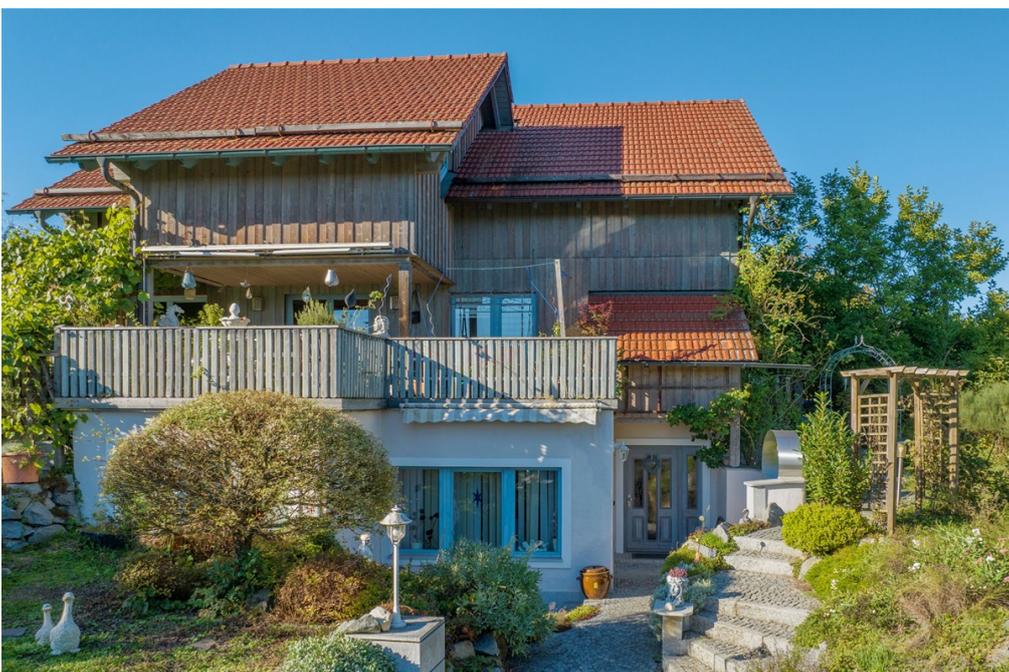
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

## The property

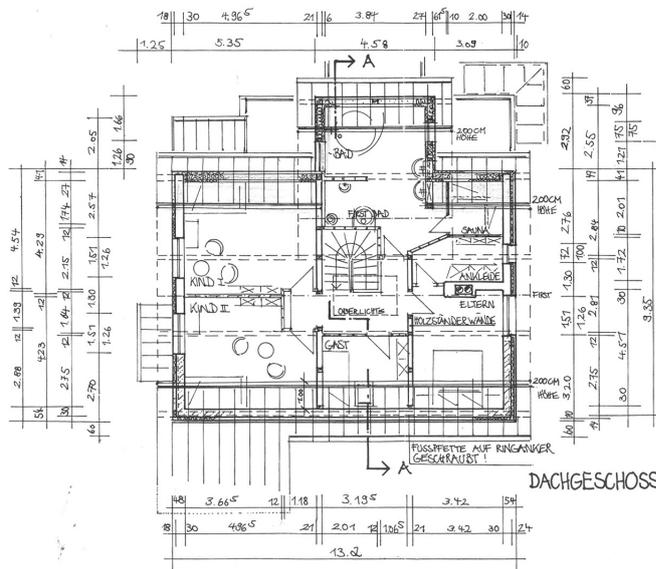
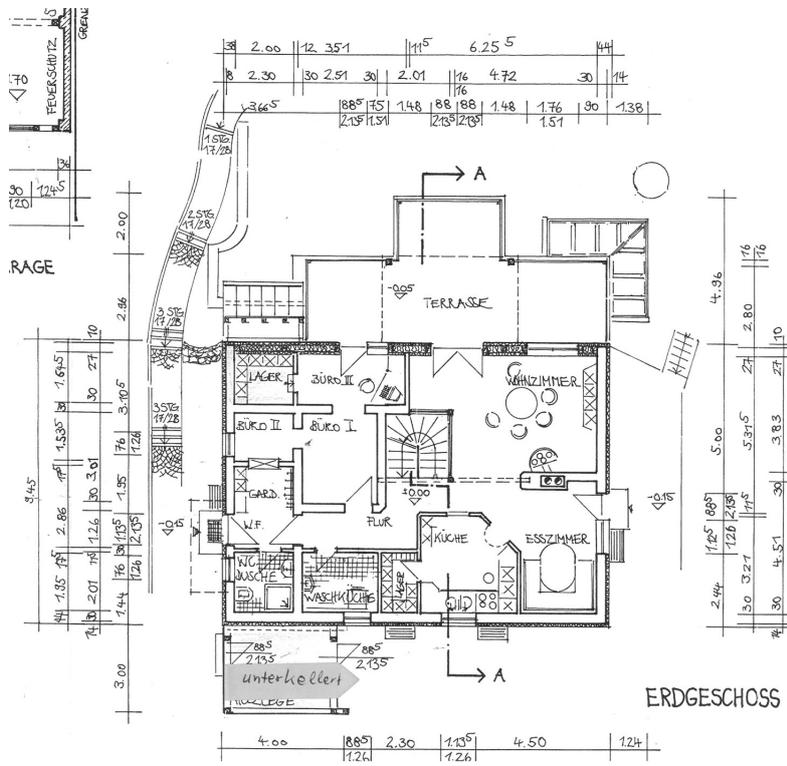


Property ID: 25166037 - 94121 Salzweg

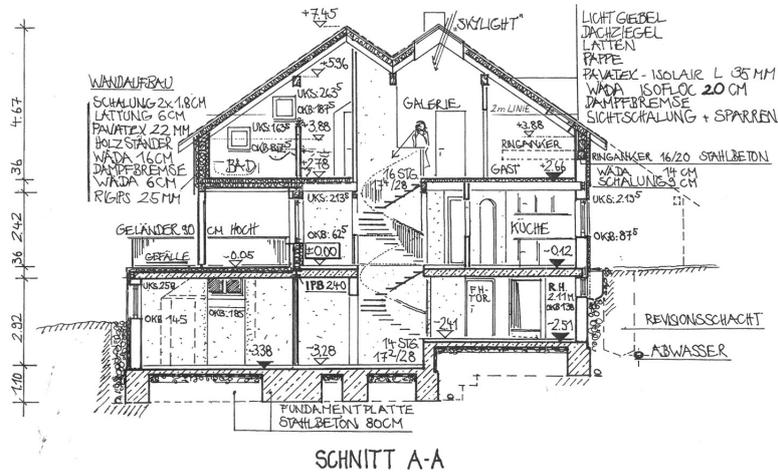
## The property







Die Sauna wurde ins UG verlegt und ist jetzt Ankleideraum



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

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. 281m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

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 Oberilmühle 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 Oberilmühle 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 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.

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)