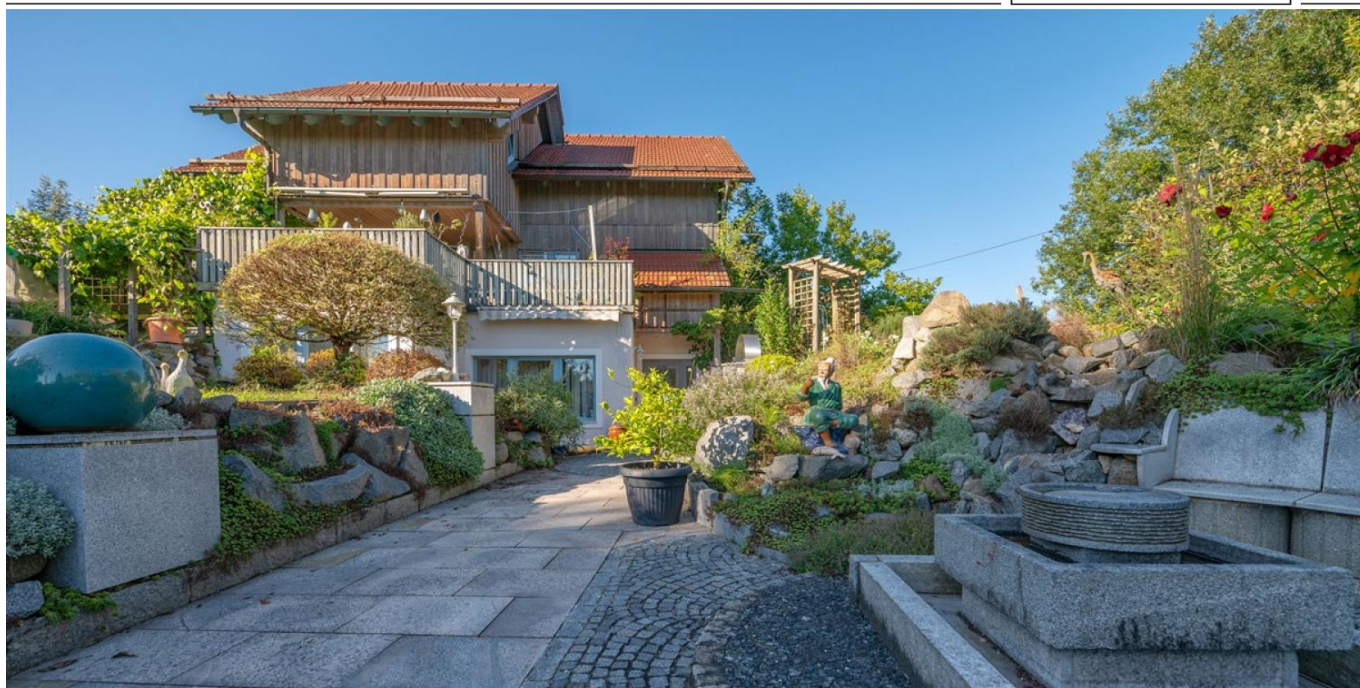


Salzweg

Acogedora casa unifamiliar para vivir y trabajar cerca de Oberilzmühle

Número de propiedad: 25166037



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 598.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 281,11 m² • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.027 m²

Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

De un vistazo

Número de propiedad	25166037	Precio de compra	598.000 EUR
Superficie habitable	ca. 281,11 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	10	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2002
Baños	2	Características	WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	29.09.2035	Demanda de energía final	63.30 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

La propiedad



Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

La propiedad



Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

La propiedad



Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

La propiedad



Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

La propiedad



Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

La propiedad



Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

La propiedad



Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

La propiedad



Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

La propiedad



Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

La propiedad



Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

La propiedad

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau



Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

La propiedad

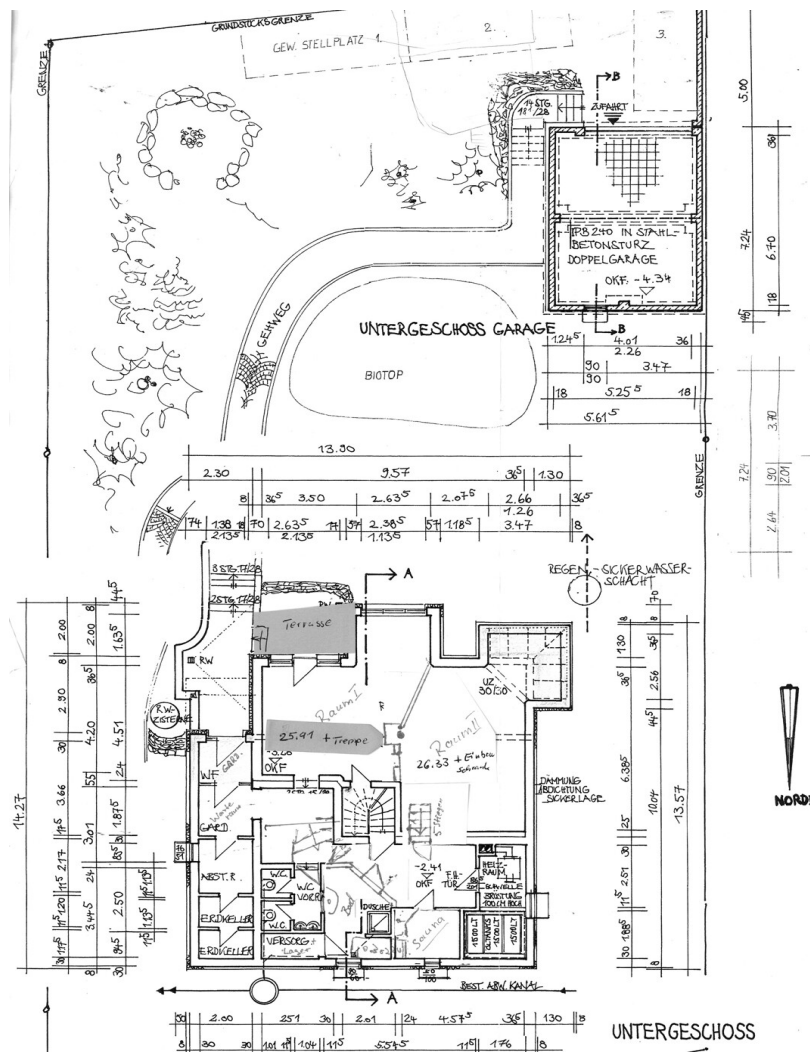


Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

La propiedad

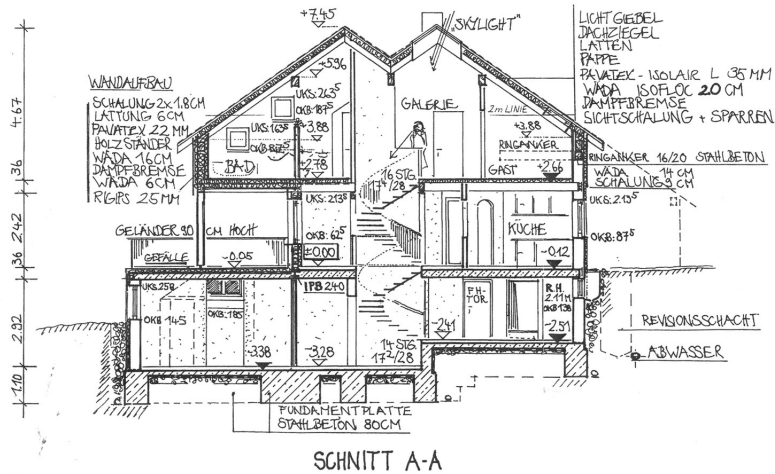


Planos de planta





Die Sauna wurde ins UG verlegt und ist jetzt Ankleideraum



Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

Una primera impresión

Bienvenido a una oportunidad única para vivir y trabajar en un entorno rural tranquilo cerca del embalse de Oberilzmühle. Esta espaciosa casa unifamiliar de bajo consumo, con aproximadamente 281 m² de superficie habitable, ofrece amplio espacio para una familia numerosa y diversas posibilidades para uso comercial adicional o para combinar vida y trabajo en el campo. La casa original data de 1979 y fue ampliada, renovada y modernizada por última vez en 2002. Las habitaciones, de libre configuración, y la distribución flexible permiten una variedad de conceptos de vivienda y estilo de vida. Actualmente, alrededor del 48 % de la superficie total se utiliza comercialmente como consultorio para profesionales de la medicina alternativa. Este espacio ofrece un gran potencial y puede seguir utilizándose para fines comerciales tranquilos: como bufete de abogados, compañía de seguros, consulta de fisioterapia o simplemente como una cómoda oficina en casa. También es posible convertirla en vivienda 100 %, lo que permite adaptar toda la zona a las necesidades individuales. El corazón de la casa es un acogedor salón con una cómoda estufa de leña, perfecto para relajarse en las noches frescas. Desde aquí, tendrá acceso directo a la acogedora terraza orientada al sur. Otro punto a destacar es la sauna privada, que ofrece bienestar y relajación en la comodidad de su hogar. La casa cuenta con cuatro dormitorios, ideales para familiares, invitados o como despachos privados. Uno de los dos baños está actualmente sin terminar, por lo que puede personalizarse completamente a su gusto. Varias bodegas ofrecen almacenamiento para alimentos o vinos finos. El luminoso diseño interior, con abundante madera, crea un ambiente agradable. El mobiliario es de alta calidad y funcional. La cocina ofrece amplio espacio para preparar comidas en grupo y está junto a un cómodo comedor. Las habitaciones son versátiles, se pueden personalizar según sus necesidades y son ideales para compartir o trabajar tranquilamente bajo un mismo techo. Se ha proyectado y aprobado un garaje doble de dos plantas para la propiedad. En la propiedad de 1.027 m², podrá disfrutar de absoluta tranquilidad y amplia privacidad. La proximidad al embalse de Oberilzmühle hace que esta ubicación sea especialmente atractiva para los amantes de la naturaleza y quienes buscan vivir rodeados de vegetación.

Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

Detalles de los servicios

- Einzigartige Wohn- und Arbeitsgelegenheit
- Ruhige, ländliche Lage am Stausee Oberilzmühle
- Auf über 280m² 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 m²
- Ideal für Familien und Freiberufler

Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 63.30 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25166037 - 94121 Salzweg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com