Wegscheid

Bâtiment résidentiel classé du XVIIIe siècle, ancien moulin situé dans un jardin idyllique

CODE DU BIEN: 25345023

PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 318,22 m^2 • **PIÈCES:** 7 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 6.266 m^2

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25345023
Surface habitable	ca. 318,22 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1705
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	579.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 422 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Électrique		

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

La propriété

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

Une première impression

Bienvenue dans cette demeure de campagne historique, construite en 1705 et méticuleusement entretenue jusqu'à nos jours. Située sur un généreux terrain d'environ 6 266 m², cette propriété offre un cadre de vie exceptionnel. Le terrain principal s'étend sur 2 434 m², tandis qu'une prairie attenante de 3 834 m² offre un potentiel supplémentaire. Cette propriété est idéale pour les passionnés d'architecture historique et ceux qui apprécient l'alliance du charme de l'ancien et du confort moderne. La dépendance attenante à la maison principale n'est pas classée. Avec environ 354 m² de surface habitable, la maison offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Elle comprend sept pièces au total, dont quatre chambres accueillantes qui constituent de véritables havres de paix pour toute la famille. La maison dispose d'une salle de bains, avec la possibilité d'en aménager d'autres dans les combles, dans le cadre d'un projet d'extension. La charpente à deux niveaux, avec son toit mansardé, impressionne par sa présence architecturale et est sublimée par le potentiel d'aménagement des combles et d'une ancienne écurie, potentiellement transformable. Le système de chauffage combine poêles à bois et radiateurs à accumulation, assurant une chaleur confortable durant les mois les plus froids. Une cheminée à foyer ouvert, deux poêles en faïence et deux poêles en fonte contribuent à l'atmosphère chaleureuse. À l'intérieur, cette maison de campagne reflète le charme des siècles passés sans renoncer au confort moderne. Les plafonds aux poutres apparentes et les parquets de qualité confèrent caractère et authenticité à chaque pièce. Les portes d'origine du XVIIIe siècle sont à la fois fonctionnelles et décoratives, participant à l'ambiance unique de la maison. Le jardin naturel, aménagé sur mesure, est un atout majeur de la propriété et offre de nombreuses possibilités de détente et d'activités de plein air. La maison dispose également de son propre système d'alimentation en eau et d'assainissement, soulignant ainsi son autonomie. Située près de la frontière autrichienne, elle offre à la fois tranquillité et un accès facile à la région environnante. Cette maison, bien entretenue et restaurée avec soin, convient parfaitement comme résidence principale ou comme résidence secondaire de prestige. C'est peut-être la maison que vous recherchiez : une propriété chargée d'histoire et promettant d'en écrire d'autres. Nous vous invitons chaleureusement à visiter cette magnifique demeure de campagne et à découvrir par vous-même ses atouts. Contactez-nous pour organiser une visite et en savoir plus sur cette propriété exceptionnelle.

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25345023 - 94110 Wegscheid

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com