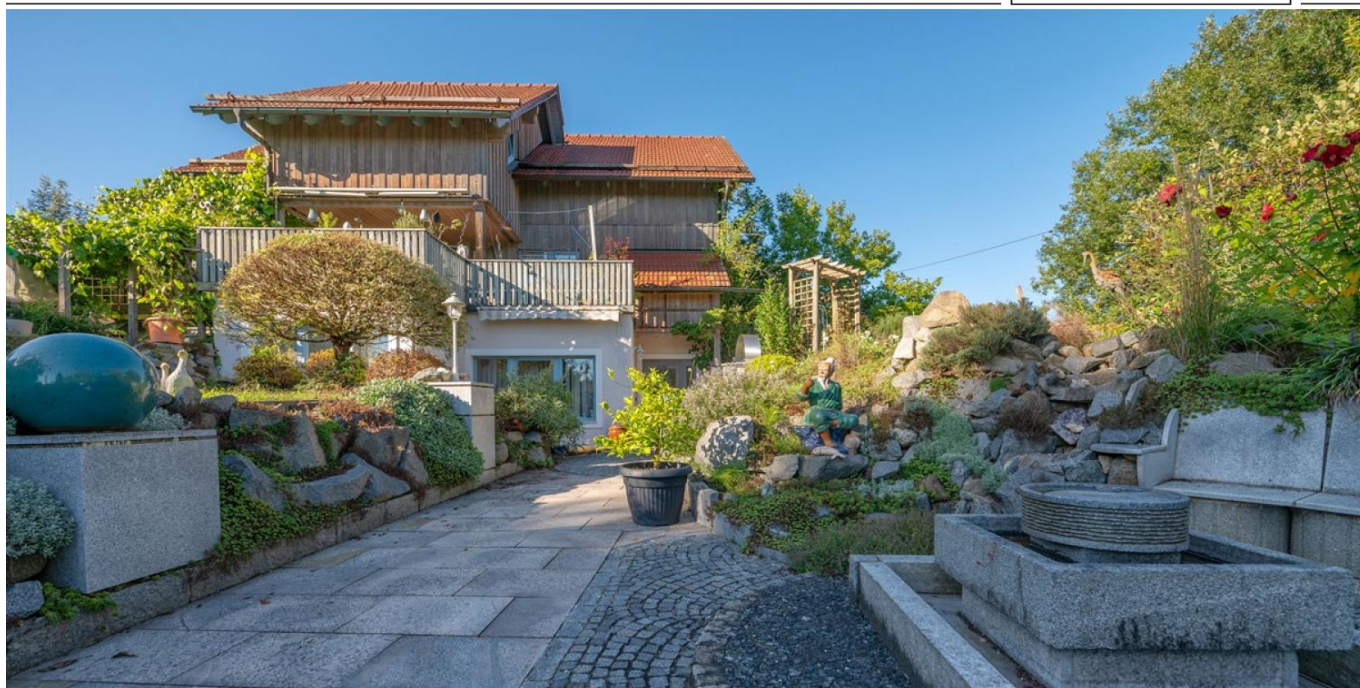


Salzweg

Maison individuelle confortable pour y vivre et y travailler près d'Oberilzmühle

CODE DU BIEN: 25166037www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 281,11 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.027 m²

CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

- 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: 25166037 - 94121 Salzweg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25166037	Prix d'achat	598.000 EUR
Surface habitable	ca. 281,11 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	10	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4		
Salles de bains	2	Modernisation / Rénovation	2002
		Aménagement	WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2035	Consommation d'énergie	63.30 kWh/m²a
		Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété

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



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété

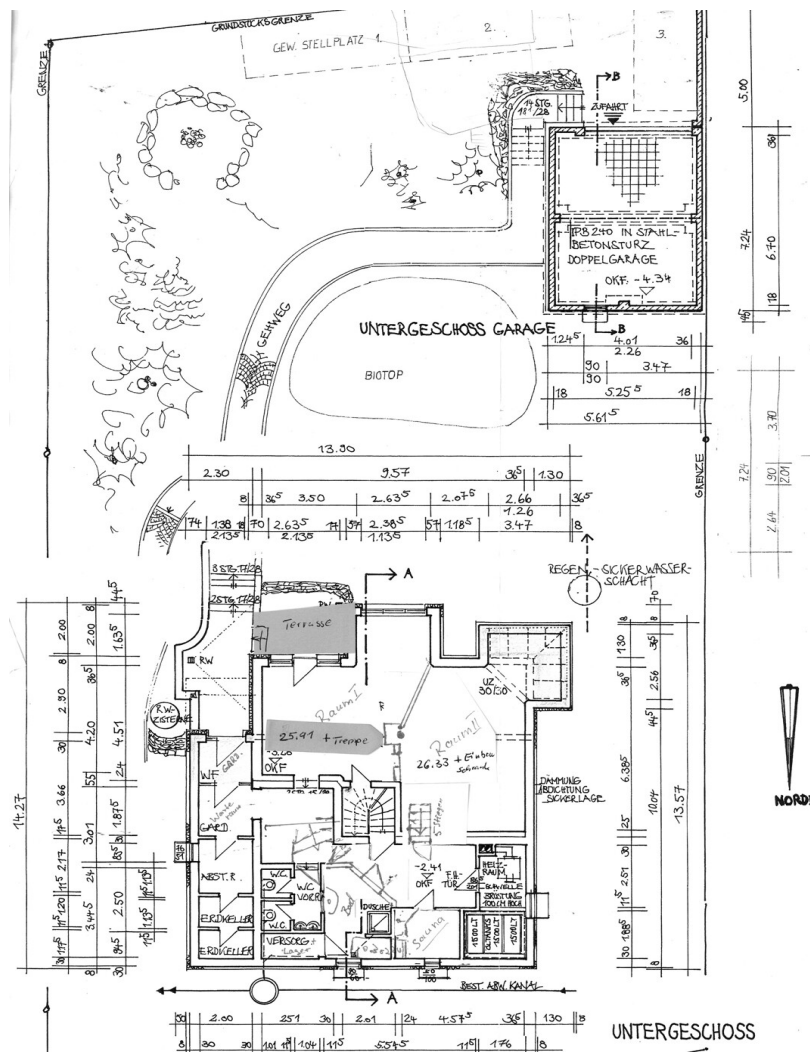


CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

La propriété

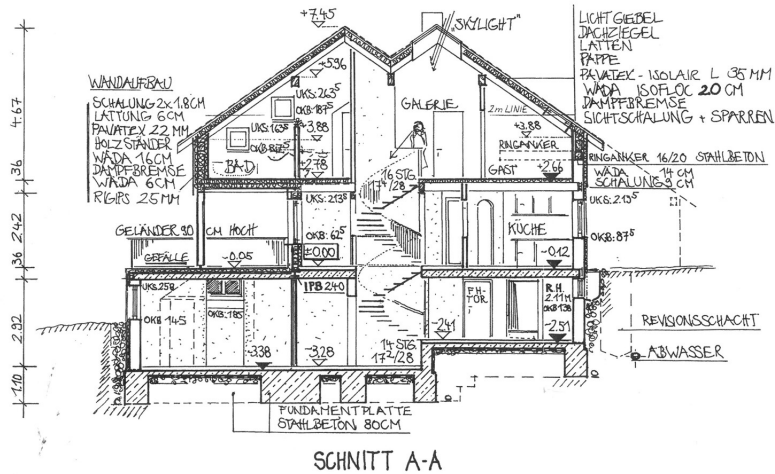


Plans d'étage





Die Sauna wurde ins UG verlegt und ist jetzt Ankleideraum



CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité unique de vivre et de travailler dans un cadre champêtre paisible, à proximité du lac d'Oberilzmühle. Cette maison individuelle spacieuse et écoénergétique, d'environ 281 m² de surface habitable, offre un espace généreux pour une famille nombreuse et de nombreuses possibilités d'aménagement, que ce soit pour une activité commerciale complémentaire ou pour combiner vie et travail à la campagne. La maison d'origine date de 1979 et a été agrandie, rénover et modernisée en 2002. La modularité des pièces et la flexibilité de l'agencement permettent une grande variété de modes de vie. Actuellement, environ 48 % de la surface totale est utilisée à des fins commerciales comme cabinet de praticiens de médecines alternatives. Cet espace offre un potentiel polyvalent et peut continuer à être utilisé pour des activités professionnelles discrètes : cabinet d'avocats, compagnie d'assurance, cabinet de kinésithérapie ou simplement comme bureau à domicile. Une conversion à 100 % en habitation est également possible, permettant d'adapter l'ensemble de la surface à vos besoins. Le cœur de la maison est un salon chaleureux avec un poêle à bois, idéal pour se détendre lors des soirées fraîches. De là, vous accédez directement à une agréable terrasse exposée plein sud. Un autre atout majeur est le sauna privé, qui vous offre bien-être et détente dans le confort de votre propre maison. La maison comprend quatre chambres, idéales pour la famille, les invités ou comme bureaux privés. L'une des deux salles de bains est actuellement à aménager et peut donc être entièrement personnalisée selon vos envies. Plusieurs caves permettent de conserver vos provisions ou vos grands crus. La décoration intérieure lumineuse, où le bois est omniprésent, crée une atmosphère de vie agréable. Le mobilier est de grande qualité et fonctionnel. La cuisine offre un espace généreux pour préparer les repas ensemble et communique avec un coin repas confortable. Les pièces sont modulables, peuvent être aménagées individuellement selon vos besoins et sont idéales pour une vie partagée ou un espace de travail au calme. Un garage double sur deux niveaux est prévu et autorisé sur la propriété. Sur ce terrain de 1 027 m², vous profiterez d'une tranquillité absolue et d'une grande intimité. La proximité du lac d'Oberilzmühle rend ce lieu particulièrement attractif pour les amoureux de la nature et ceux qui souhaitent vivre au milieu de la verdure.

CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25166037 - 94121 Salzweg

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