

Salzweg

????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????
?????? ??? Oberilzmühle

????????? ??????????: 25166037



www.von-poll.com

???? ??????: 598.000 EUR • ??????????: ca. 281,11 m² • ??????: 10 • ?????? ????: 1.027 m²

??????? ???????: 25166037 - 94121 Salzweg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25166037 - 94121 Salzweg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25166037	????? ???????	598.000 EUR
????????????	ca. 281,11 m ²	??????	????????????
????????	10	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	2		MwSt.) des
			beurkundeten
			Kaufpreises
		????? ??????????????	2002
		??????	WC ????????????,
			??????, ???????,
			?????,
			????????????????
			????????

??????? ???????: 25166037 - 94121 Salzweg

????????????? ??????????

???? ???????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	29.09.2035	??????????	
????????????????		?????? ?????	63.30 kWh/m²a
?????? ??		??????????	
		??????????	B
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	2002
		???????? ?? ??	
		??????????	
		????????????	

???????? ??????????: 25166037 - 94121 Salzweg

?? ?????????



??????? ???????: 25166037 - 94121 Salzweg

?? ????????



??????? ???????: 25166037 - 94121 Salzweg

?? ????????



???????? ?????: 25166037 - 94121 Salzweg

?? ???????



??????? ???????? : 25166037 - 94121 Salzweg

?? ????????



???????? ??????????: 25166037 - 94121 Salzweg

?? ?????????



??????? ???????: 25166037 - 94121 Salzweg

?? ????????



??????? ???????: 25166037 - 94121 Salzweg

?? ????????



??????? ???????? : 25166037 - 94121 Salzweg

?? ????????



??????? ?????????: 25166037 - 94121 Salzweg

?? ????????



??????? ???????? : 25166037 - 94121 Salzweg

?? ????????

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



??????? ?????????: 25166037 - 94121 Salzweg

?? ????????



??????? ?????????: 25166037 - 94121 Salzweg

?? ????????

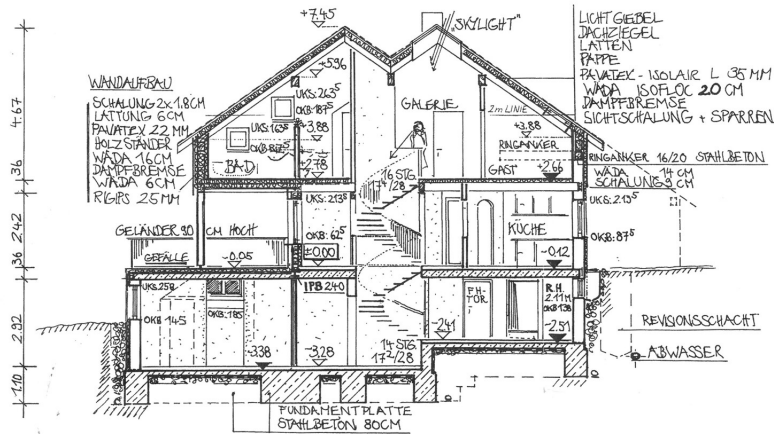


??????





Die Sauna wurde ins UG verlegt und ist jetzt Ankleideraum



SCHNITT A-A

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

?????? ????????: 25166037 - 94121 Salzweg

??? ?????? ??????????

????? ?????? ?? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??? ?? ?????????????? ?? ???
?????, ?????????? ?????????????? ?????? ??? ?????????? Oberilzmühle. ????? ? ??????????
??? ?????????????? ?????????????? ?????????????????, ?? ????????? 281 ??. ????? ??????????,
????????????? ??????? ??? ???? ??????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????????? ???
?????????? ?????????? ?????? ? ??????????? ?????????????? ??? ?????????? ????? ?????????? ??
???????? ?????? ?????????????????? ??? ?? 1979 ??? ??????????? ????? ??????????????,
?????????????????? ??? ?????????????????????? ?? 2002. ?? ?????????? ?????????????????? ?????????
??? ? ?????????? ??????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ???
???????? ??????. ??? ??? ??????????, ????????? ?? 48% ??? ?????????? ??????????????
????????????????????? ??????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????????????? ?????????????????
???????????. ????? ? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????????????????? ??? ??????? ??
????????????? ?? ?????????????????????? ??? ?????????? ?????????????????????? ??????????: ??
?????????????? ?????????, ??????????????? ??????????, ?????????????????????????? ? ?????? ?? ???
???????? ?????????? ??? ??????. ?????? ??????? ????????? ? ??????????? ?? 100% ?????????
?????, ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ????? ??????????
?????????. ? ??????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?? ??? ?????? ??????????????,
????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??????????. ??? ???, ?????? ?????? ?????????? ???
?????????? ?????????? ?? ?????? ??????????????????????. ??? ?????? ?????????????? ?????? ?
?????????? ?????????, ??? ?????????????? ??????? ??? ?????????? ?????? ?????? ??? ?????????
???. ?? ?????? ?????????? ?????????? ?????????????????, ??????????? ??? ?????? ???
?????????????????, ?????????????? ? ?? ?????????? ??????????. ??? ??? ?? ??? ?????????? ??????
????? ?? ?????? ?????????? ??? ??????? ??????????? ?? ?????????????????? ??????? ?????
????????????????? ????. ??????? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ?????? ??? ??????? ?
????????? ?????????? ? ?????????? ?????????????? ??????????????, ?? ??????? ?????, ??????????????
??? ?????????????? ?????????????? ??????????????. ?? ??????? ?????? ?????????? ?????????????? ???
?????????????????. ? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ??? ?????????????????? ??????????
????? ??? ?????????????? ?????? ??????? ??????????????????. ?? ?????????? ?????? ??????????,
????????? ?? ?????????????????? ?????????????? ??? ?? ??????????????? ?????? ?????????? ??? ???
?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ? ?????? ?????????? ?????? ??? ??? ?????? ??????. ???
????????? ?????????? ??????? ?????????? ?????? ??????????????? ??? ?????????? ??? ?? ??????????. ???
????????? ??? 1.027 ?., ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ?????????? ??? ??????? ???
????????? ??????????????????. ? ??????????? ?? ?? ?????????? Oberilzmühle ?????????? ?????? ???
?????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ??? ??????
?????????????? ?? ??????? ?????????????????????????? ??? ?????????.

??????? ?????????: 25166037 - 94121 Salzweg

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ???????: 25166037 - 94121 Salzweg

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25166037 - 94121 Salzweg

????? ???????????????

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.

??????? ???????: 25166037 - 94121 Salzweg

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com