

Schöllnach

# Landhaus in absoluter Alleinlage umgeben von Ruhe und Natur

Αριθμός ακινήτου: 26129009



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 749.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 282,88 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 23.677 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach

?? ??? ??????

???????? ?????????	26129009	????? ??????	749.000 EUR
???????????	ca. 282,88 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	?????????????? ??????		
?????????	10		
?????????? ???	6	????? ??????????????	2024
??????????		????????? ??????????????	???????
??????????	3	???????	WC ????????????, ?????, ??????????????? ????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach

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

????????? ?????????	????????? ???? ?	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ?	???	????? ???? ?????????	167.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ??	16.05.2036	????????? ????????????? ?????????	F
???? ???? ?	?????????	???? ???? ? ?????? ? ? ????????? ?????????????	1900

Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach**

**???** **?????** **?????????**

Dieses einzigartige Landhaus vereint historischen Charme mit modernen Standards und präsentiert sich mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 23.677 m<sup>2</sup> – inklusive einem eigenem Mischwald.

Die großzügige Wohn- und Nutzfläche von ca. 375 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 3 Etagen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Interessenten mit besonderen Platzanforderungen. Die absolute Alleinlage dieser teilweise denkmalgeschützten Immobilie sichert maximale Privatsphäre und gleichzeitig ein Wohnerlebnis inmitten der Natur.

Das Haus mit dem Aufbau aus dem 18./19. Jahrhundert und auf einem 1982 gemauerten Erdgeschoss, wurde 1993 umfassend saniert und zuletzt 2024 modernisiert. Es befindet sich im modernisierten Zustand und vereint so den besonderen Charakter des Denkmalschutzes mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Eine hochwertige Ausstattung und ausgebaute Bereiche prägen den Eindruck bereits beim Betreten des Anwesens.

Der Großteil des Erdgeschosses ist mit einer Ölheizung in Kombination mit effizienter Fußbodenheizung ausgestattet, sodass hier ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit gewährleistet wird. Ergänzend dazu verfügt das Haus über eine Zentralheizung sowie elektrische Heizungen. Besonders hervorzuheben ist die Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2024, die mit eigenem Stromspeicher eine nachhaltige Energieversorgung ermöglicht. Eine großzügige Küche lädt zu ausgedehnten Kochabenden ein. Die Ausstattung ist auf anspruchsvolle Bedürfnisse ausgelegt, was Kochen und gemeinsames Beisammensein in den Mittelpunkt rückt. Der Granitdurchgang im Erdgeschoss zum Schlafzimmer verleiht der Immobilie individuelles Flair.

Die insgesamt sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer sorgen für ausreichend Rückzugsorte und eine flexible Gestaltung des Wohnraums. Das Dachgeschoss bietet weitere wohnwirtschaftlich nutzbare Flächen, wodurch zusätzliche Möglichkeiten entstehen. Im unterkellerten Bereich unter der Garage befinden sich weitere Lagerräume sowie die Wasseraufbereitungstechnik.

Eine weitere Besonderheit ist die vermietete Einliegerwohnung mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, die vielfältige Möglichkeiten eröffnet.

Das Grundstück verfügt über eine große Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge oder auch die Nutzung als Hobbyraum bietet. Für die Abwasserentsorgung sorgt eine Kleinkläranlage, die einen umweltbewussten Betrieb unterstützt.

Diese Immobilie verbindet denkmalgeschützte Elemente mit modernem Wohnstandard und bietet einen exklusiven Rahmen für individuelles Wohnen und Arbeiten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach**

**?????????????? ???? ??????????**

- absolute Alleinlage
- Grundstück mit eigenem Wald ca. 400 Meter entfernt
- Sanierung 1993
- Ölzentralheizung mit Fußbodenheizung im EG
- Große, hochwertige Küche
- ca. 10 kWp PV-Anlage aus dem Jahr 2024 mit Stromspeicher
- teilweise unterkellert
- Innenzugang zur großen Doppelgarage
- Kleinkläranlage

**Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach**

**???** **???** **???** **???????????**

Schöllnach überzeugt als lebenswerter Markt im niederbayerischen Donautal mit stetiger Entwicklung und einem ausgewogenen Bevölkerungsprofil. Die gute Infrastruktur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie die verkehrsgünstige Lage schaffen ideale Bedingungen für Familien und Paare gleichermaßen.

Die Immobilie profitiert von einem ruhigen, sicheren Wohnumfeld und einer naturnahen Lage mit zugleich schneller Anbindung an den Ortskern und die umliegenden Regionen. Über die Bundesstraße B533 ist die Autobahn A3 (Passau–Deggendorf) in wenigen Minuten erreichbar, ebenso der Bahnhof Schöllnach, der eine zügige Verbindung in Richtung Passau und Plattling bietet.

Für Freizeit und Erholung sorgen vielfältige Angebote direkt vor Ort: Wander- und Radwege durch die umliegende Hügellandschaft, der Erholungspark am Freibad, Sportplätze, Tennisanlagen sowie mehrere Vereine, die das gesellschaftliche Leben prägen. Restaurants, Cafés und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortszentrum in nur wenigen Minuten erreichbar.

Diese Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage, solider Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht Schöllnach und insbesondere diese Immobilie – zu einem idealen Zuhause für alle, die ländliche Ruhe mit guter Anbindung verbinden möchten.

**Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach**

**????? ????????????**

**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.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26129009 - 94508 Schöllnach**

**?????????? ???? ????????**

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

**Stefan Fischer**

---

**Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf**  
**Tel.: +49 991 - 38 31 897 0**  
**E-Mail: deggenorf@von-poll.com**

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

---

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