Wegscheid

# 18. századi muemlékvédelem alatt álló lakóépület, egykori malomépület idilli kertben

***VP azonosító: 25345023***



**VÉTELÁR:** 579.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 318,22 m$^2$ • **SZOBÁK:** 7 • **FÖLDTERÜLET:** 6.266 m$^2$

**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25345023 |
| Hasznos lakótér | ca. 318,22 m² |
| Teto formája | Tetotéri lakás |
| Szobák | 7 |
| Hálószobák | 4 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 1705 |
| Parkolási lehetoségek | 4 x Felszíni parkolóhely |

| | |
|---|---|
| Vételár | 579.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 422 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély |

**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Áttekintés: Energia adatok

| | | | |
|---|---|---|---|
| Futési rendszer | Tuzhely | Energiatanúsítvány | A rendelkezések szerint nem kötelezo |
| Energiaforrás | Elektromosság | | |

**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az ingatlan



**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Alaprajzok






Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Az elso benyomás

Üdvözöljük ebben a történelmi vidéki házban, amely 1705-ben épült és a mai napig gondosan karbantartott. A nagyméretu, körülbelül 6266 m²-es telken fekvo ingatlan valóban kivételes életélményt kínál. A fo telek 2434 m²-es, míg a szomszédos 3834 m²-es rét további lehetoségeket kínál. Ez az ingatlan ideális a történelmi építészet szerelmeseinek és azoknak, akik értékelik a történelem és a modern kényelem ötvözését. A foépület melletti melléképület nem muemlékvédelem alatt áll. A ház körülbelül 354 m²-es lakóterületével boséges teret kínál az egyedi kialakítási lehetoségeknek. Az elrendezés összesen hét szobát tartalmaz, köztük négy hívogató hálószobát, amelyek az egész család számára pihenohelyként szolgálnak. A házban egy fürdoszoba található, amelyet a tervezett bovítési potenciál részeként további fürdoszobák kialakításának lehetosége egészít ki a tetotérben. A kétszintes mansardtetos szerkezet építészeti megjelenésével lenyugözo, és tovább fokozza a tetotér bovítésének lehetosége, valamint egy potenciálisan átalakítható istállóépület. A futési rendszer fatüzelésu kályhákat kombinál éjszakai hotárolós futotestekkel, biztosítva a kellemes meleget a hidegebb hónapokban. Egy nyitott kandalló, két cserépkályha és két öntöttvas kályha is hozzájárul a meghitt hangulathoz. A vidéki ház belül a letunt századok varázsát tükrözi anélkül, hogy a modern kényelemrol le kellene mondania. A történelmi fa gerendás mennyezet és a kiváló minoségu deszkapadló minden helyiségnek karaktert és hitelességet kölcsönöz. Az eredeti 18. századi ajtók nemcsak funkcionálisak, hanem dekoratív elemek is, amelyek hozzájárulnak a ház egyedi hangulatához. Az ingatlan kiemelkedo tulajdonsága az egyedileg tervezett, természetes kert, amely számos lehetoséget kínál a kikapcsolódásra és a szabadtéri tevékenységekre. A ház saját vízellátással és szennyvíztisztító rendszerrel is rendelkezik, ami tovább hangsúlyozza önellátó jellegét. Az osztrák határ közelében található, így elvonultságot és a környezo régió felfedezéséhez kényelmes hozzáférést biztosít. Ez a jól karbantartott és szeretettel felújított ház alkalmas állandó lakhelynek vagy tekintélyes második otthonnak. Talán ez az otthon, amit keresett – egy olyan ingatlan, amely történetet mesél, és jövobeli történeteket ígér. Szeretettel meghívjuk, hogy személyesen is látogassa meg ezt a lenyugözo vidéki házat, és tapasztalja meg annak tulajdonságait. Lépjen kapcsolatba velünk idopont egyeztetése érdekében, hogy megbeszélhessük a megtekintést, és többet megtudjon errol a kivételes ingatlanról.

**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mathias Zank

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com