

Wegscheid

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

VP azonosító: 25345023



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

VÉTELÁR: 579.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 318,22 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 6.266 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid

## Áttekintés

VP azonosító	25345023
Hasznos lakótér	ca. 318,22 m <sup>2</sup>
Teto formája	Tetőtéri lakás
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdőszobák	1
Építés éve	1705
Parkolási lehetőségek	4 x Felsőszíni 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 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

## **Áttekintés: Energia adatok**

**Futési rendszer**

**Tűzhely**

**Energiatanúsítvány**

**A rendelkezések  
szerint nem kötelező**

**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



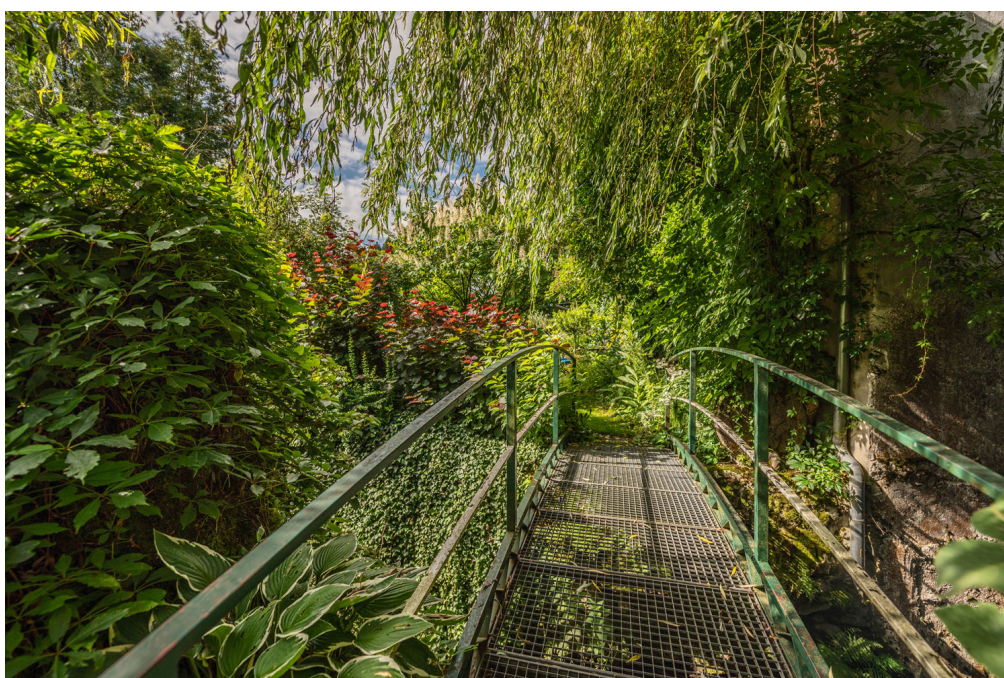
VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid

## 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 első benyomás

Üdvözlünk ebben a történelmi vidéki házban, amely 1705-ben épült és a mai napig gondosan karbantartott. A nagyméretű, körülbelül 6266 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ingatlan valóban kivételes életélményt kínál. A fő telek 2434 m<sup>2</sup>-es, míg a szomszédos 3834 m<sup>2</sup>-es rét további lehetőségeket kínál. Ez az ingatlan ideális a történelmi építészet szerelmeseinek és azoknak, akik értékelik a történelmet és a modern kényelem ötvözését. A főépület melletti melléképület nem műemlékvédelem alatt áll. A ház körülbelül 354 m<sup>2</sup>-es lakóterületével bőseges teret kínál az egyedi kialakítási lehetőségeknek. Az elrendezés összesen hét szobát tartalmaz, köztük négy hálószobát, amelyek az egész család számára pihenőhelyként szolgálnak. A házban egy fürdőszoba található, amelyet a tervezett bővítési potenciál részeként további fürdőszobák kialakításának lehetősége egészít ki a tetőtérben. A kétszintes mansardtetes szerkezet építészeti megjelenésével lenyugózó, és tovább fokozza a tetőtér bővítésének lehetősége, valamint egy potenciálisan átalakítható istállóépület. A fűtési rendszer fatüzelésű kályhákat kombinál éjszakai hotárolós fűtőtestekkel, 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 kényelemről le kellene mondania. A történelmi fa gerendás mennyezet és a kiváló minőségű 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 kiemelkedő tulajdonsága az egyedileg tervezett, természetes kert, amely számos lehetőséget kínál a kikapcsolódásra és a szabadtéri tevékenységekre. A ház saját vízellátással és szennyvíztisztító rendszerrel is rendelkezik, ami tovább hangsúlyozza önálló jellegét. Az osztrák határ közelében található, így elvonultságot és a környező 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 kerestél – egy olyan ingatlan, amely történetet mesél, és jövőbeli történeteket ígér. Szeretettel meghívjuk, hogy személyesen is látogassa meg ezt a lenyugózó vidéki házat, és tapasztalja meg annak tulajdonságait. Lépjen kapcsolatba velünk időpont egyeztetése érdekében, hogy megbeszélhessük a megtekintést, és többet megtudjon erről a kivételes ingatlanról.

**VP azonosító: 25345023 - 94110 Wegscheid**

## **Részletes felszereltség**

- **Denkmalgeschütztes Landhaus aus dem 18. Jahrhundert**
- **354 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2.434 m<sup>2</sup> Hauptgrundstück**
- **3.834 m<sup>2</sup> angrenzende Wiese**
- **Naturnaher Paradiesgarten**
- **Giebelständiger zweigeschossiger Mansarddachbau - ausbaufähig**
- **ehemalige Scheune - ausbaufähig**
- **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](mailto:passau@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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