

Kröning

# Tradition trifft Vision – Historischer Gutshof mit Entwicklungspotenzial bei Kröning/Kirchberg

Codice oggetto: 25085061

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 319,7 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.278 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085061
Superficie netta	ca. 319,7 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1800
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Superficie lorda	ca. 360 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	16.06.2035	Consumo energetico	341.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1800

Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## La proprietà



Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## La proprietà



Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## La proprietà



Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## La proprietà



Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## La proprietà



Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## La proprietà



Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## La proprietà



Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## La proprietà



Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## La proprietà



Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## La proprietà



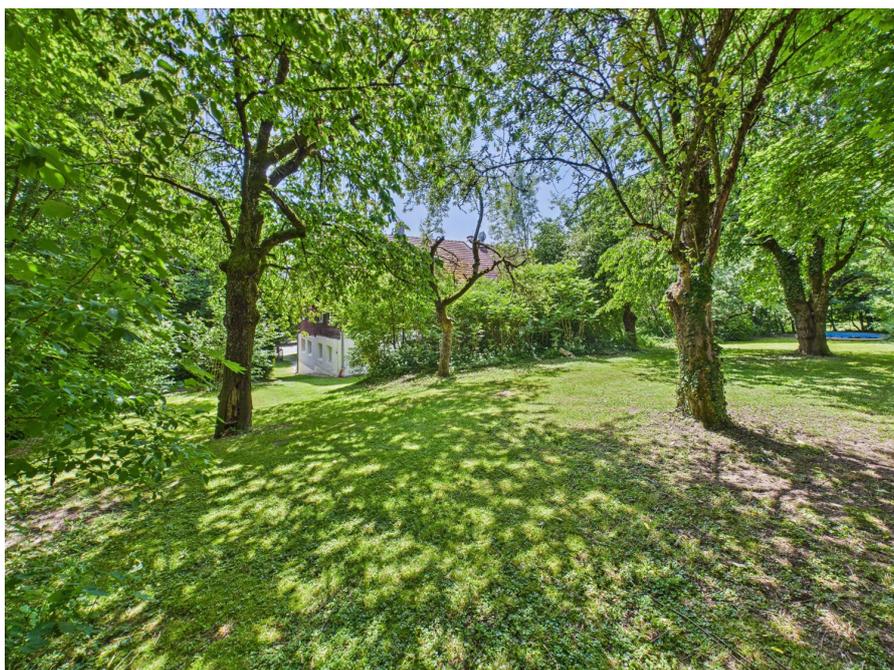
Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## La proprietà



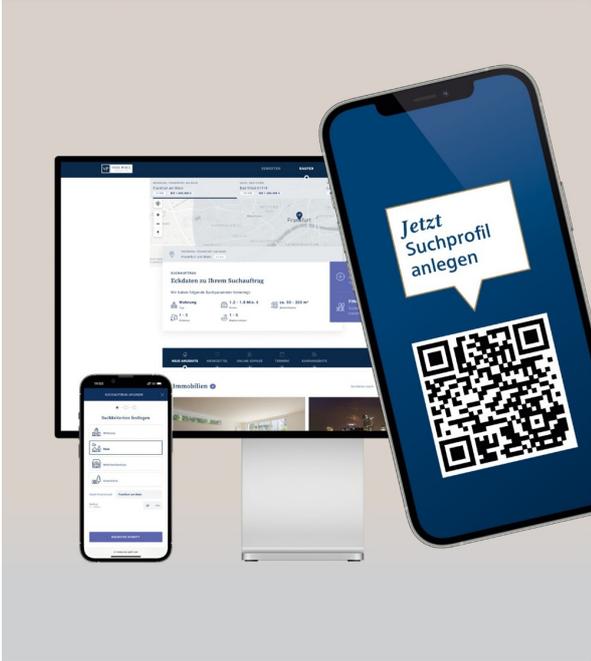
Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## La proprietà



Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

**Capital**  
MARKT-ADRESS  
REINER  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Mitglied der  
Von Poll Immobilien

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VP VON POLL IMMOBILIEN  
Betreiber: Transaktionsmanagement  
093025  
Kontakt: 093025@von-poll.com

**FOCUS**  
TOP  
NACHHALTIGER  
PROFITORSCH  
2025  
von Poll Immobilien  
www.von-poll.com

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

Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning**

## Una prima impressione

Tradition trifft Vision – Historischer Gutshof mit Entwicklungspotenzial

Inmitten der idyllischen Hügellandschaft Niederbayerns, im beschaulichen Oberschnittenkofen bei Kirchberg, liegt dieser außergewöhnliche Gutshof aus ca. 1800. Eingebettet in ein rund 4.300 m<sup>2</sup> großes, liebevoll eingewachsenes Grundstück, vereint das Ensemble aus drei Gebäuden authentisches Landleben mit spannenden Perspektiven für die Zukunft.

Das historische Haupthaus bildet das Herzstück des Anwesens. Mit ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer gemütlichen Gästewohnung und einem charmanten Jägerstüberl bietet es nicht nur Großzügigkeit, sondern auch zahlreiche originale Details, die den einzigartigen Charakter des Hofes bewahren. Gleichzeitig offenbaren sich vielfältige, bislang ungenutzte Flächen, die individuelle Ausbaureserven für neue Wohnideen oder Nutzungskonzepte eröffnen.

Ergänzt wird das Ensemble durch eine markante, denkmalgeschützte Scheune, für die bereits ein umfassendes Sanierungskonzept inklusive Kostenvoranschlägen vorliegt. Ob Atelier, Werkstatt, Eventraum oder Garagen – kreative Konzepte lassen sich hier in authentischem Ambiente verwirklichen. Darüber hinaus besteht ein positiver Vorbescheid für zwei Ersatzneubauten: Ein großzügiges Einfamilienhaus sowie ein Doppelhaus bieten zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten – etwa für Mehrgenerationenwohnen, Ferienvermietung oder Kapitalanleger.

Doch so reizvoll das Potenzial dieses Ensembles ist, so deutlich muss auch gesagt werden: Der Hof befindet sich in einem Zustand, der kurzfristig erhebliche Investitionen erfordert. Dach, Fassade, Fenster, Heizungsanlage und teilweise die Bausubstanz selbst bedürfen einer grundlegenden Sanierung. Die bestehende Ölheizung entspricht nicht mehr heutigen energetischen Standards, und historische Bauunterlagen sind nur in begrenztem Umfang vorhanden.

Dieses Anwesen verlangt daher Menschen mit Weitblick, Leidenschaft und der Bereitschaft, in eine Vision zu investieren – jene, die in alten Mauern mehr sehen als Aufwand, sondern die Chance, Geschichte fortzuschreiben und bleibende Werte zu schaffen.

Genießen Sie die Bilder dieser traditionsreichen Schönheit – und entscheiden Sie selbst,

ob Sie bereit sind, diesem besonderen Ort neues Leben zu schenken.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:

<https://tour.giraffe360.com/f69c2b0c1599447b8ef2fa039687d761/>

Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## Dettagli dei servizi

Highlights der Immobilie auf einen Blick:

- \* Traditioneller Gutshof aus ca. 1800 mit historischem Charme
- \* Authentische Originaldetails wie Dielen, Türen, Fensterläden
- \* Haupthaus mit ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. Gästewohnung & Jägerstüberl
- \* Kachelofen und Warmsler-Ofen sorgen für traditionelle Gemütlichkeit
- \* Große, denkmalgeschützte Scheune mit Charakter und Substanz
- \* Sanierungskonzept & Kostenvoranschläge für die Scheune vorhanden
- \* Vorbescheid für zwei Ersatzneubauten: Einfamilienhaus + Doppelhaus
- \* Ca. 4.300 m<sup>2</sup> Grundstück – liebevoll eingewachsen & vielseitig nutzbar
- \* Vielfältige Ausbaureserven in Haupthaus und Nebengebäuden
- \* Ideal für Visionäre & Handwerker mit Liebe zum Detail
- \* Ländliche Ruhe in idyllischer Hügellandschaft Niederbayerns
- \* Gute Erreichbarkeit von Vilsbiburg, Landshut und der B15n
- \* Perfekt für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder Projektentwicklung
- \* Uriges Jägerstüberl mit Potenzial für gemütliche Rückzugsorte
- \* Ein Ort mit Geschichte, Charme und viel Entwicklungspotenzial

**Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning**

## Tutto sulla posizione

Lage – Ländlich. Liebenswert. Lebendig.

Der Gutshof liegt in Oberschnittenkofen, einem kleinen, charmanten Ortsteil der Gemeinde Kirchberg bei Kröning im niederbayerischen Landkreis Landshut. Geprägt von sanften Hügeln, weitläufigen Feldern und ursprünglicher Natur, bietet die Umgebung eine außergewöhnlich ruhige und naturnahe Wohnlage – fernab von Hektik und Verkehr.

Trotz der ländlichen Idylle ist die Anbindung an die Region sehr gut: Die nächstgelegenen Orte wie Kirchberg und Gerzen bieten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung sowie eine funktionierende dörfliche Infrastruktur. Die Stadt Vilsbiburg ist in rund 15 Minuten erreichbar, Landshut in etwa 20 Minuten – ebenso wie die Anschlussstellen zur B299 oder B15n.

Die Region rund um Kirchberg zeichnet sich durch ihr starkes Miteinander, ein aktives Vereinsleben und ihren ursprünglichen Charakter aus. Die Kombination aus Natur, Ruhe und Entwicklungsmöglichkeiten macht diese Lage besonders attraktiv für Menschen, die Entfaltungsspielraum suchen – ob privat, familiär oder projektbezogen.

Ein Ort mit Weitblick – für alle, die Landleben mit Perspektive verbinden möchten.

**Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 341.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Codice oggetto: 25085061 - 84178 Kröning

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut  
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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