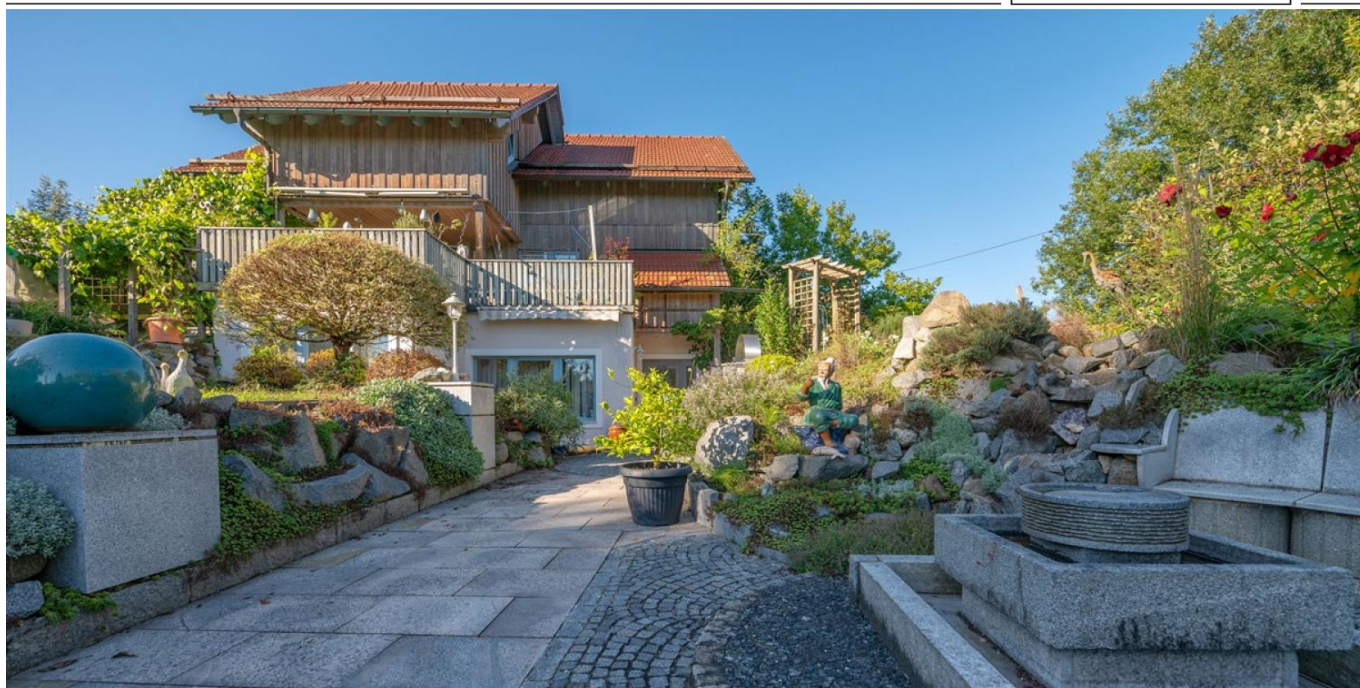


Salzweg

Accogliente casa indipendente per vivere e lavorare vicino a Oberilzmühle

Codice oggetto: 25166037



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 281,11 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.027 m²

Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

- 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: 25166037 - 94121 Salzweg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25166037
Superficie netta	ca. 281,11 m ²
Vani	10
Camere da letto	4
Bagni	2

Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2002
Caratteristiche	Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	29.09.2035	Consumo energetico	63.30 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

La proprietà

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



Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

La proprietà

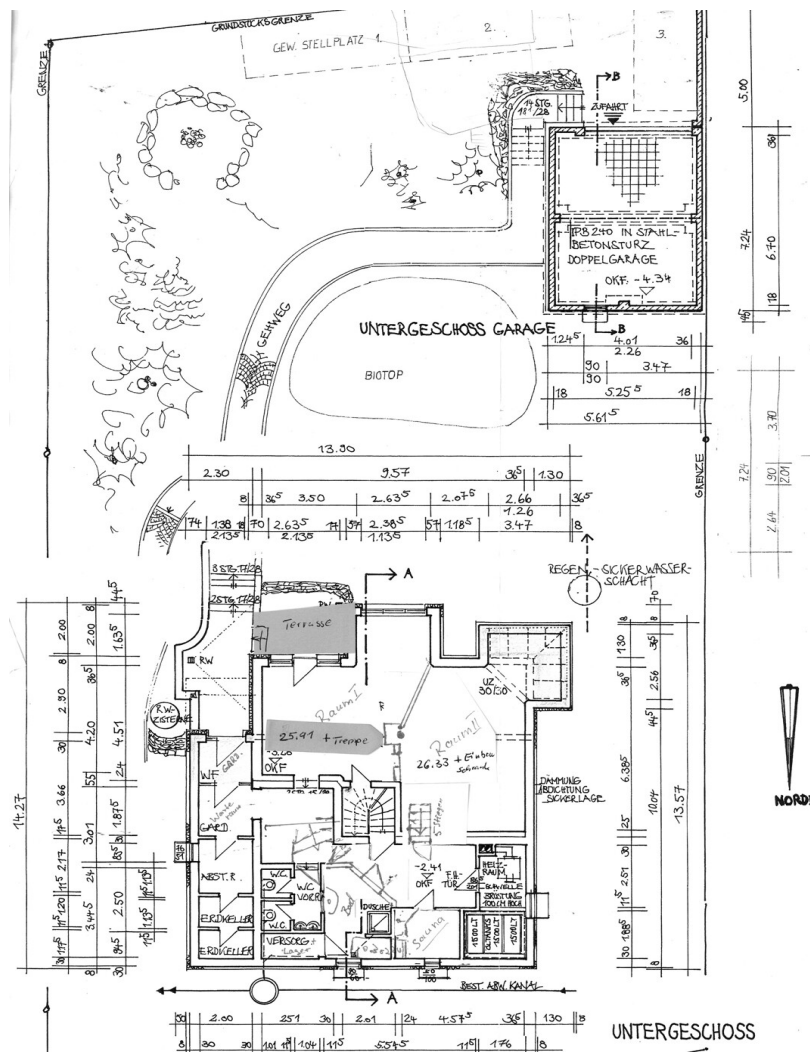


Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

La proprietà

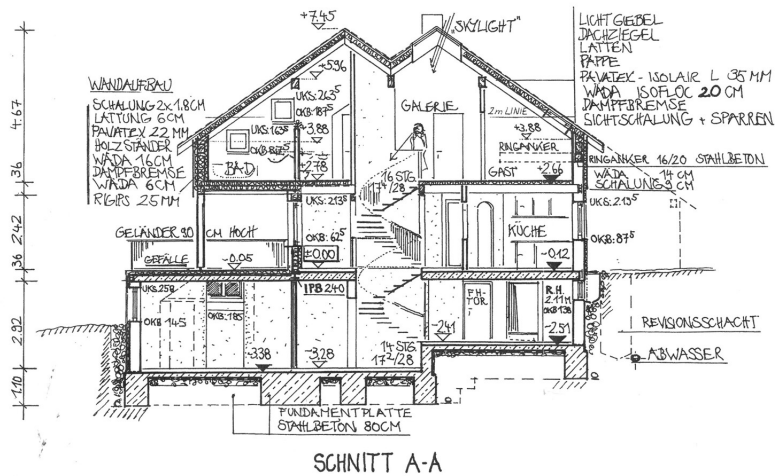


Planimetrie





Die Sauna wurde ins UG verlegt und ist jetzt Ankleideraum



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: 25166037 - 94121 Salzweg

Una prima impressione

Benvenuti a un'opportunità unica di vivere e lavorare in un tranquillo contesto rurale vicino al bacino idrico di Oberilzmühle. Questa spaziosa casa indipendente a basso consumo energetico, con circa 281 m² di superficie abitabile, offre ampio spazio per una famiglia numerosa e diverse possibilità di utilizzo commerciale aggiuntivo o di combinazione tra vita e lavoro in campagna. La casa originale risale al 1979 ed è stata ampliata, ristrutturata e modernizzata l'ultima volta nel 2002. Gli spazi liberamente configurabili e la planimetria flessibile consentono una varietà di soluzioni abitative e di stile di vita. Attualmente, circa il 48% della superficie totale è utilizzato a fini commerciali come studio di medicina alternativa. Questo spazio offre un potenziale versatile e può continuare a essere utilizzato per scopi commerciali tranquilli: come studio legale, compagnia assicurativa, studio di fisioterapia o semplicemente come comodo ufficio domestico. È anche possibile una conversione a uso residenziale al 100%, consentendo di adattare l'intera area alle esigenze individuali. Il cuore della casa è un accogliente soggiorno con una confortevole stufa a legna, perfetto per rilassarsi nelle serate fresche. Da qui si accede direttamente all'invitante terrazza esposta a sud. Un altro punto forte è la sauna privata, che offre benessere e relax nel comfort di casa propria. La casa dispone di quattro camere da letto, adatte per familiari, ospiti o come uffici privati. Uno dei due bagni è attualmente al grezzo e può quindi essere completamente personalizzato a proprio piacimento. Diverse cantine sotterranee offrono spazio per conservare alimenti o vini pregiati. Il design interno luminoso, con tanto legno, crea un'atmosfera piacevole. L'arredamento è di alta qualità e funzionale. La cucina offre ampio spazio per preparare i pasti insieme ed è adiacente a una confortevole zona pranzo. Gli spazi sono flessibili, possono essere progettati individualmente in base alle proprie esigenze e sono ideali per la vita in comune o per lavorare in tutta tranquillità sotto lo stesso tetto. È previsto e approvato un garage doppio a due piani per la proprietà. Sulla proprietà di 1.027 m², potrete godere di assoluta tranquillità e ampia privacy. La vicinanza al bacino idrico di Oberilzmühle rende questa posizione particolarmente attraente per gli amanti della natura e per coloro che desiderano vivere immersi nel verde.

Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25166037 - 94121 Salzweg

Partner di contatto

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

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com