

Breitenberg

Raum für Generationen: Saniertes Gründerzeitanwesen mit Kutscherhaus im Herzen Niederbayerns

Número da propriedade: 26166001EFH



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 2.350.000 EUR • ÁREA: ca. 690,97 m² • QUARTOS: 30 • ÁREA DO TERRENO: 3.466 m²

Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Numa vista geral

Número da propriedade	26166001EFH	Preço de compra	2.350.000 EUR
Área	ca. 690,97 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	30		
Quartos	18		
Casas de banho	17	Modernização / Reciclagem	2016
Ano de construção	1907	Área útil	ca. 330 m ²
Tipo de estacionamento	12 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Dados energéticos

Fonte de Energia	Pellet	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	18.01.2036	Consumo final de energia	143.70 kWh/m ² a
		Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1907

Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

O imóvel



Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

O imóvel



Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

O imóvel



Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

O imóvel



Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

O imóvel



Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

O imóvel



Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

O imóvel



Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

O imóvel



Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Passau



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IBB Institut
IM TEST: 4.200 Makler

HEFT 10/21
GÜLTIG BIS: 09/22

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

Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

O imóvel



Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

O imóvel



Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

O imóvel



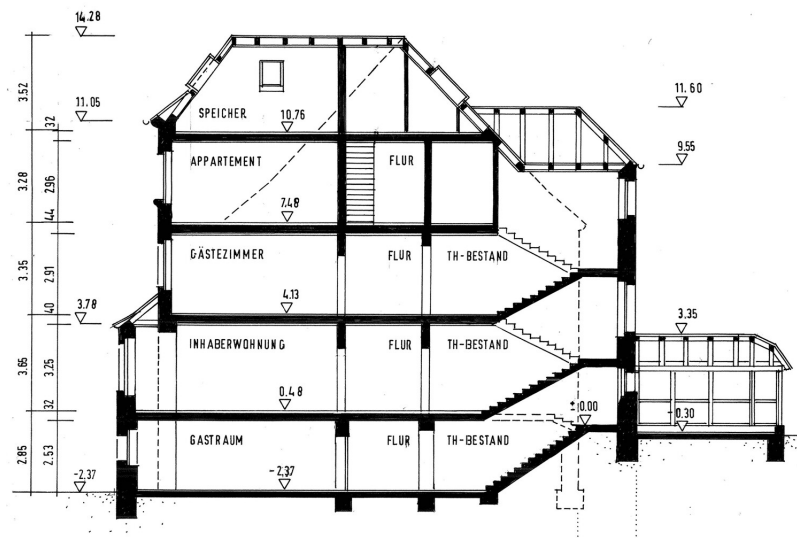
Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

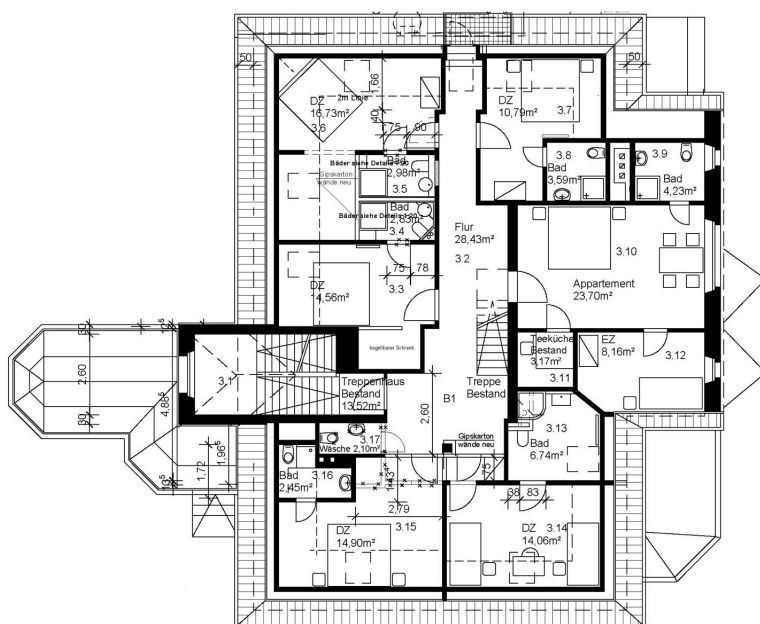
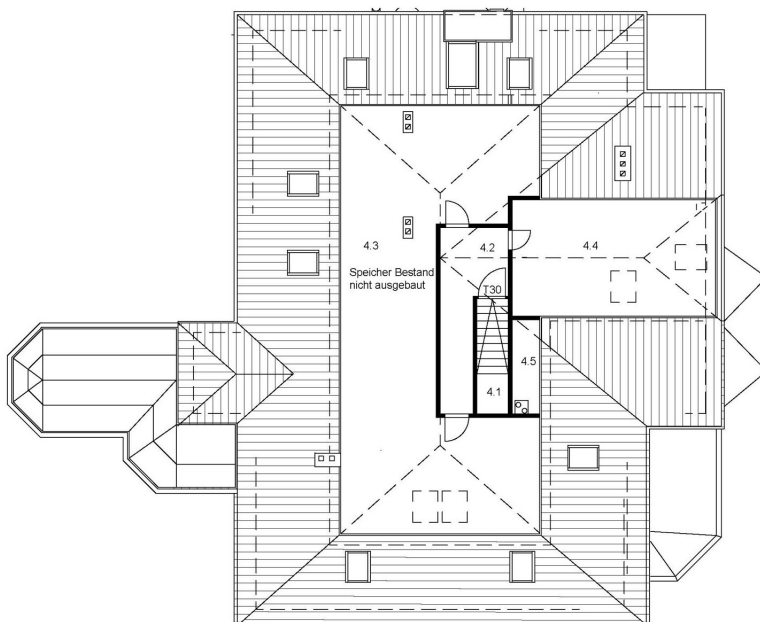
O imóvel



Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Uma primeira impressão

Sie werden sich sofort Wohlfühlen! Dieses außergewöhnliche Anwesen liegt im niederbayerischen Breitenberg und richtet sich an Menschen, die viel Platz bewusst nutzen möchten – privat, gemeinschaftlich oder kombiniert mit Arbeit.

Nicht als klassisches Einfamilienhaus, sondern als großzügiges Anwesen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten. Die Gesamtfläche von über 1.080 m² (Wohn-, Nutz- und ehemals gastronomische Flächen) verteilt sich auf eine herrschaftliche Gründerzeitvilla sowie ein separates Kutscherhaus. Zusammen entsteht ein Raumangebot, das heute nur noch selten zu finden ist: viel Fläche, klare Strukturen und gleichzeitig Flexibilität in der Nutzung.

Das Anwesen eignet sich unter anderem für:

- eine Großfamilie über mehrere Generationen
- gemeinschaftliches Wohnen mit Freunden
- eine Alters-WG mit Rückzugsmöglichkeiten
- Leben und Arbeiten an einem Ort
- einen privaten Zweit- oder Drittwohnsitz
- Wohnen mit regelmäßigem Besuch von Familie und Freunden

Die vorhandenen Zimmer, Apartments und Gemeinschaftsbereiche ermöglichen Zusammenleben ohne Enge. Es gibt Rückzugsorte ebenso wie Räume für Begegnung. Jeder kann seinen eigenen Bereich haben, ohne dass das Haus seine Ruhe verliert. Für alle, die Arbeit und Wohnen verbinden möchten, bietet das Anwesen sehr gute Voraussetzungen. Homeoffice, Atelier, Kanzlei, Praxis, Coaching- oder Seminarangebote lassen sich hier realisieren, ohne das Private zu stören. Das separate Kutscherhaus eignet sich besonders für Arbeits- oder Gästebereiche, die bewusst abgetrennt sein sollen. Nach der Arbeit beginnt der

Ausgleich direkt vor der Tür: der große Naturgarten, Terrassenflächen, Ruhe, Traum-Ausblick Richtung Böhmerwald.

Die Villa wurde in massiver Bauweise mit Granitfassade errichtet und in den vergangenen Jahren umfassend und sorgfältig saniert. Historische Architektur trifft auf zeitgemäße Haustechnik. Vorhanden sind unter anderem moderne Heiztechnik, IT-Infrastruktur, Sauna, Stellplätze sowie weitere Nebengebäude. Die Substanz ist solide, die Technik auf aktuellem Stand. Die Villa ist kein typisches Wohnhaus. Sie ist ein großzügiges privates Anwesen für Menschen, die Platz brauchen, Strukturen schätzen und ihr Leben flexibel gestalten möchten – heute und auch in Zukunft.

Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Detalhes do equipamento

IMMOBILIE:

- Herrschaftliche Gründerzeitvilla, Baujahr 1907
- Massivbauweise mit Granitverkleidung
- Einmalige, ruhige und diskrete Alleinlage
- Fernblick in den Böhmerwald
- Gut 1.000m² Gesamtfläche, die in der privaten Nutzung als Wohnfläche zählen würde (bitte beachten Sie die detaillierte Flächenaufstellung)
- Ca. 3.466 m² Grundstück
- Kein Durchgangsverkehr
- großzügige Wohnung mit über 160m² Wfl.
- 14 Gästezimmer, 2 autarke Apartments
- Voll ausgestattete Profiküche
- Kühlraum und Kühltechnik
- Seminar- und Veranstaltungsraum (ca. 60 m²)
- Sauna mit Ruheraum

TECHNIK:

- Pelletheizung Hargassner, 99 kW
- Pelletbunker ca. 20 m³
- Pufferspeicher 3.000 Liter
- Moderne Haustechnik
- IT-Anlage mit WLAN auf allen Etagen
- Elektro-Hausanschluss 50 kW
- Trinkwasseranschluss erneuert
- Abwasserleitungen teilweise erneuert
- Drainage und Fundamentabdichtung
- Blitzschutz vollständig erneuert
- Brandschutz umfassend verbessert

- Sicherheitsbeleuchtung installiert
- Brandmeldeanlage vorhanden
- Regenwasserzisterne 5.000 Liter

AUSSENBEREICH:

- Naturgarten mit Eventflächen
- Terrasse mit Traum-Aussicht
- „Tanzboden“ im Garten
- Markantes Gartenhaus „Blauer Würfel“
- Fahrradunterstand und Lagerflächen
- 12 Stellplätze
- Wallbox / Ladesäule vorhanden
- Garage für einen PKW

MÖGLICHKEITEN FÜR:

- eine Großfamilie über mehrere Generationen
- gemeinschaftliches Wohnen mit Freunden
- eine Alters-WG mit Rückzugsmöglichkeiten
- Leben und Arbeiten an einem Ort
- einen privaten Zweit- oder Drittwohnsitz
- Wohnen mit regelmäßigem Besuch von Familie und Freunden

Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Tudo sobre a localização

Die Villa Breitenberg lädt ein, die Natur des Bayerischen Waldes in all ihren Facetten zu entdecken: weite Wälder, stille Seen, tiefe Täler und markante Gipfel sind unmittelbar erlebbar. Direkt vor der Haustür beginnt eine Welt voller Aktivitäten – vom gemütlichen Spaziergang bis zur anspruchsvollen Bergwanderung am Dreisessel. Zahlreiche gut ausgebaute Wege führen durch die Landschaft, darunter Etappen des Goldsteigs und regionaler Rundwege.

Sportbegeisterte finden im Umfeld vielfältige Möglichkeiten: Skigebiet Hochficht ist in wenigen Minuten erreichbar, Langlaufloipen und Radwege durchziehen die Region, und nahegelegene Angebote wie ein 27-Loch-Golfplatz sowie Kletterwald und Baumwipfelpfade runden das Aktivprogramm ab. Die umliegenden Seen und Naturbäder laden im Sommer zum Schwimmen und Entspannen ein.

Auch kulturell und städtisch bietet die Lage enormes Potenzial: reizvolle Städte wie das 30-Autominuten entfernte Passau, das historische Krumau im nahegelegenen Tschechien und das barocke österreichische Schärding mit seinen Sehenswürdigkeiten, kulinarischen Schätzen und kulturellen Highlights sind schnell erreichbar und bereichern das Erlebnis für Gäste wie Betreiber.

Diese Lage ist nicht nur schön – sie ist ein Lebensraum, der Aktivität, Erholung, Inspiration und kulturelle Tiefe miteinander verbindet. Perfekt für Gäste, die Natur und Erlebnis in Balance suchen – und für Gastgeber, die genau dieses Lebensgefühl vermitteln wollen.

Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com