

Wegscheid

Denkmalgeschütztes Wohnhaus aus dem 18. Jahrhundert, ehemaliges Mühlengebäude in idyllischem Garten

Objektnummer: 25 345 023



KAUFPREIS: 579.000 € **WOHNFLÄCHE: ca. 318 m²** **ANZAHL ZIMMER: 7** **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: ca. 6.266 m²**

25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner
- Kooperationen
- AGB

25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Auf einen Blick

Objekttyp	Landhaus
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Wohnfläche	ca. 318 m ²
Grundstücksfläche	ca. 6.266 m ²
Nutzfläche	ca. 422 m ²
Internetanschluss	VDSL
Zugänglichkeit/ Barrierefreiheit	Nicht für Rollstuhlfahrer geeignet
Fenster	Doppelverglasung (Holz)
Befeuerung	Elektro, Holz
Boden	Parkett, Dielen, Fliesen
Heizungsart	Ofenheizung, Nachtspeicherheizung

Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Gesamtanzahl Etagen	2
Bauweise	massiv
Dachform	Mansarddach
Gartennutzung	Ja
Gäste WC	Ja
Kamin	Ja
Unterkellert	Teilweise
Ausstattungsqualität	Gehoben
Stellplätze	4 Freiplätze
Terrasse	Ja
Balkon	Ja
Kaufpreis	579.000 €
Außenprovision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Auf einen Blick: Energiedaten

Baujahr	1705	Energieausweis	es besteht keine
Zustand	gepflegt		Pflicht

**Auch online abrufbar: Für weitere Bilder und Informationen
zu dieser Immobilie scannen Sie einfach den QR-Code.**



25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Die Immobilie



25 345 023 - Steinmühl 2 • 94110 Wegscheid

Die Immobilie



25 345 023 - Steinmühl 2 • 94110 Wegscheid

Die Immobilie



25 345 023 - Steinmühl 2 • 94110 Wegscheid

Die Immobilie



25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Die Immobilie



25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Die Immobilie



25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Die Immobilie



25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Die Immobilie



25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Die Immobilie



25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Die Immobilie



25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Die Immobilie



25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Die Immobilie



25 345 023 - Steinmühl 2 • 94110 Wegscheid

Die Immobilie



25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Die Immobilie



25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Die Immobilie



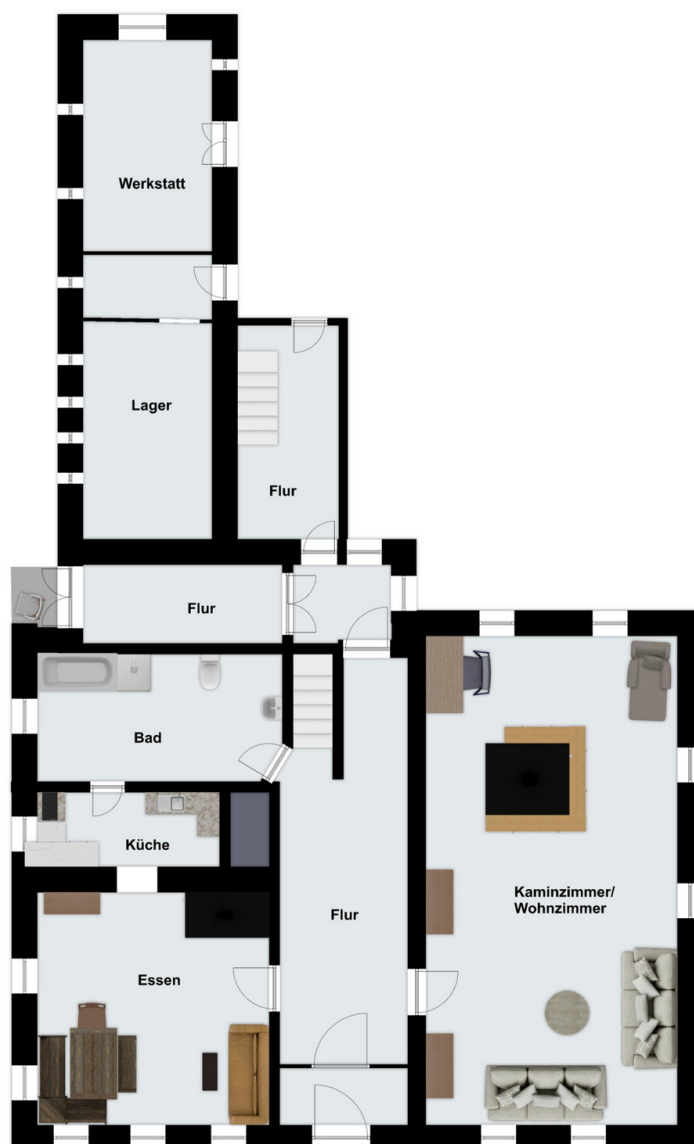
25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Die Immobilie



25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Grundrisse



1. Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem historischen Landhaus, das im Jahr 1705 erbaut und bis heute sorgfältig gepflegt wurde. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von insgesamt ca. 6.266 m² bietet dieses Anwesen ein Wohnvergnügen der besonderen Art. Das Hauptgrundstück umfasst 2.434 m², während eine angrenzende Wiese von 3.834 m² zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Diese Immobilie ist ideal für Liebhaber historischer Bausubstanz und alle, die eine Kombination aus Geschichte und zeitgemäßem Wohnkomfort schätzen. Das Wirtschaftsgebäude neben dem Hauptgebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Mit einer Wohnfläche von ca. 354 m² bietet das Haus großzügigen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter vier einladende Schlafzimmer, die als Rückzugsorte für die gesamte Familie dienen. Das Haus verfügt über ein Badezimmer, ergänzt durch die Möglichkeit, weitere Bäder im Dachgeschoss hinzuzufügen als Teil der geplanten Ausbaupotenziale.

Der zweigeschossige Mansarddachbau besticht durch seine architektonische Präsenz und wird durch die Möglichkeit zur Erweiterung im Dachgeschoss sowie durch ein potenziell ausbaufähiges Stallgebäude zusätzlich aufgewertet. Die Heizungsart kombiniert Ofenheizung mit Nachtspeicheröfen und sorgt somit in den kalten Monaten für eine behagliche Wärme. Ein offener Kamin, zwei Kachelöfen und zwei Gusseisenöfen tragen zur gemütlichen Atmosphäre bei.

Im Inneren spiegelt das Landhaus den Charme vergangener Jahrhunderte wider, ohne auf modernen Komfort zu verzichten. Die historischen Holzbalkendecken und hochwertigen Dielenböden verleihen jedem Zimmer Charakter und Authentizität. Originale Türen aus dem 18. Jahrhundert sind nicht nur funktional, sondern auch dekorative Elemente, die zur besonderen Atmosphäre des Hauses beitragen.

Ein herausragendes Merkmal der Immobilie ist der individuell gestaltete naturnahe Garten, der zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Nutzung im Freien bietet. Das Haus verfügt zudem über eine eigene Wasserversorgung und eine Hauskläranlage, was den selbst versorgenden Charakter der Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Die Lage an der Grenze zu Österreich bietet sowohl Abgeschiedenheit als auch eine gute Anbindung, um die umliegende Region zu erkunden. Dieses gepflegte und liebevoll restaurierte Haus eignet sich sowohl als dauerhafter Wohnsitz als auch als repräsentativer Zweitwohnsitz.

25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Ein erster Eindruck

Vielleicht ist dies genau das Zuhause, das Sie gesucht haben — eine Immobilie, die sowohl Geschichte erzählt als auch zukünftige Geschichten schreibt. Wir laden Sie herzlich ein, dieses beeindruckende Landhaus persönlich zu besichtigen und sich selbst von seinen Qualitäten zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und alle weiteren Details zu diesem außergewöhnlichen Anwesen zu erfahren.

25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Ausstattung und Details

- Denkmalgeschütztes Landhaus aus dem 18. Jahrhundert
- 354 m² Wohnfläche
- 2.434 m² Hauptgrundstück
- 3.834 m² angrenzende Wiese
- Naturnaher Paradiesgarten
- Giebelständiger zweigeschossiger Mansarddachbau - ausbaufähig
- ehemalige Scheune - ausbaufähig
- hochwertige Dielenböden
- historische Holzbalkendecken
- originale Türen aus dem 18. Jahrhundert

25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Alles zum Standort

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.

Hinweise

FINANZIERUNG

Über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten sowie ausgesuchte Versicherungsdienstleistungen an. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen unverbindlichen Termin für Ihren persönlichen Finanzierungs-Check mit VON POLL FINANCE und schaffen Sie sich einen Beratungsvorsprung auf dem Weg zu Ihrer Immobilie. Profitieren Sie dabei von der VON POLL FINANCE Zertifizierung, Top-Konditionen und einer umfassenden Beratung nach DIN 77230. Mehr Informationen auch unter www.von-poll-finance.de.

MAKLERCOURTAGE

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages: Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages. Die von Poll Immobilien GmbH hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.

HINWEIS

Sämtliche Informationen einschließlich des Objektnachweises der von Poll Immobilien GmbH sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist ausdrücklich untersagt, die Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung der von Poll Immobilien GmbH an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen, und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, der von Poll Immobilien GmbH die vertraglich vereinbarte Maklerprovision zu entrichten. Die von Poll Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter stammen und von der von Poll Immobilien GmbH nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Die von Poll Immobilien GmbH leitet diese Informationen hier nur an den Käufer/Mieter weiter und übernimmt für deren Richtigkeit keine Haftung.

25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:



Michael Preuß

Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (WertCert®)
Selbstständiger Immobilienberater

Rathausstraße 1, 94072 Bad Füssing

Tel.: +49 8531 - 24 94 120

Mobil: +49 173 - 48 75 360

E-Mail: michael.preuss@von-poll.com

In freier Handelsvertretung für die von Poll Immobilien GmbH

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com

25 345 023 - Steinmühl 2 · 94110 Wegscheid

Noch nicht die passende Immobilie gefunden? Dann jetzt Suchauftrag anlegen.

Sie sind an vergleichbaren oder anderen Immobilien interessiert? Mit Ihrem individuellen Suchprofil finden Sie noch schneller die Immobilie, die bestmöglich zu Ihren Vorstellungen hinsichtlich Lage und Ausstattung passt.



JETZT SUCHPROFIL ANLEGEN

<https://vonpoll.io/Suchprofil>



Sie profitieren von unseren Kooperationen

Als Partnerunternehmen von Leading Real Estate Companies of the World® kann VON POLL IMMOBILIEN seinen Kunden somit nicht nur weltweite Kontakte, sondern auch einen großen internationalen Interessentenkreis sowie Zugang zu attraktiven Premiumimmobilien an Topstandorten bieten.



VON POLL IMMOBILIEN ist exklusiver Partner des traditionsreichen Kunstauktionshauses mit einer über 300-jährigen Geschichte.

DOROTHEUM
SEIT 1707

Luxury Portfolio International® ist die Premiumsparte von LeadingRE®. Hier werden außergewöhnliche und exklusive Immobilien einem exklusiven Kundenkreis präsentiert.

LUXURY PORTFOLIO
INTERNATIONAL®

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) gelten für alle Maklerverträge, die zwischen der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main („von Poll Immobilien GmbH“ oder „wir“), und ihren Kunden geschlossen werden. Kunden können sowohl Verbraucher als auch Unternehmer sein. Sofern bei der Bezeichnung die männliche Form verwendet wird, erfolgt dies lediglich aus Gründen der besseren Lesbarkeit. Sämtliche Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

§ 2 PROVISIONSRECHNUNG

Im Falle eines provisionsauslösenden Hauptvertragsschlusses erhält der Kunde ausschließlich von der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main, eine Provisionsrechnung und kann schuldbefreiend nur an erstere leisten. Die von Poll Immobilien GmbH behält sich das Recht vor, die Provisionsrechnung ausschließlich auf elektronischem Wege an ihre Kunden zu übermitteln, es sei denn, die Kunden wünschen etwas anderes. Die Bankverbindungen der von Poll Immobilien GmbH lauten wie folgt: Frankfurter Sparkasse, IBAN: DE18 5005 0201 0200 1112 05, BIC: HELADEF1822; Nassauische Sparkasse, IBAN: DE93 5105 0015 0159 0152 54, BIC: NASSDE55XXX; Commerzbank, IBAN: DE21 5004 0000 0700 8303 00, BIC: COBADEFFXXX; Deutsche Bank, IBAN: DE09 5007 0024 0013 4510 00, BIC: DEUTDE33HAN; Mainzer Volksbank, IBAN: DE19 5519 0000 0871 4090 66, BIC: MVBMD55XXX; Hamburg Commercial Bank AG, IBAN: DE16 2105 0000 1001 4386 27, BIC: HSHNDE33HAN. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 3 VERTRAULICHKEIT

Alle durch uns erteilten Informationen und Unterlagen sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen von diesen nur mit unserer vorherigen Zustimmung weitergegeben werden. Bei schuldhaften Verstößen des Kunden haftet dieser auf Schadensersatz.

§ 4 HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom

anderen Teil (z. B. Verkäufer bzw. Vermieter) stammen. Eine Gewährleistung oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Bei jeder leicht fahrlässigen Schadensverursachung haftet die von Poll Immobilien GmbH nur im Falle der Verletzung einer Vertragspflicht, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf, sowie begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden. Dies gilt weder bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit noch in Fällen zwingender Haftung, insbesondere nicht im Fall der Übernahme einer Garantie.

§ 5 VERBRAUCHERHINWEISE ZUR STREITBEILEGUNG

Hinweis zur Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit. Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen. Wir nehmen auch nicht am Verfahren zur alternativen Streitbeilegung in Verbrauchersachen gemäß § 36 VSBG teil.

§ 6 GERICHTSSTAND / ANWENDBARES RECHT

Handelt es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand Frankfurt am Main. Es findet deutsches Recht Anwendung. Diese Rechtswahl gilt bei Verbrauchern nur insoweit, als nicht der durch zwingende Bestimmungen des Rechts des EU-Staates oder der Schweiz, in dem bzw. der Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, gewährte Schutz entzogen wird.

§ 7 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.