

HISTORISCHE MÜHLE IN IDYLLISCHER LAGE – EIN SELTENES ANGEBOT

OBJEKTART	Haus
KAUFPREIS	0,00 €
WOHNFLÄCHE	ca. 354,00 m ²
ZIMMER	7
OBJEKT-NUMMER	23

STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	7-Zimmer-Landhaus
Baujahr	1810
Wohnfläche (ca.)	354,00 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	6.266,00 m ²
Zimmeranzahl	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Objektzustand	Gepflegt
Anzahl Etagen	2
Stellplatzanzahl	4
Provision	2% zuz. ges. MWSt. von 19%

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart
Energieträger

Kachelofen
Strom, Wasser-Elektro

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum, Dach ausbaufähig, Dachboden, Denkmalschutz
- Bad mit Fenster, Bad mit Wanne
- Dielen, Fliesen
- Keller
- Frei werdend
- Massiv
- Holzfenster
- Walmdach

OBJEKTBSCHREIBUNG

Willkommen in einem einzigartigen, denkmalgeschützten Mühlengebäude, erstmals 1703 urkundlich erwähnt. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von 2.434m², ergänzt durch eine angrenzende Wiese von 3.834m², die als natürlicher Polder dient, erleben Sie ein unvergleichliches Wohnerlebnis. Das Hauptgebäude, geführt im Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als »stattlicher zweigeschossiger und giebelständiger Mansarddachbau«, besticht durch die liebevolle Renovierung des engagierten Besitzer-Ehepaars, die den historischen Charme bewahrt. Jedes Detail des Hauses strahlt Herz und Seele aus, was in den Fotos deutlich wird. Umfangreiches Erweiterungspotenzial bietet das Dachgeschoss sowie das ehemalige Stallgebäude, welches nicht unter Denkmalschutz steht. Dieses Angebot ist nicht alltäglich – ein echtes Juwel, das auf seinen besonderen neuen Besitzer wartet.

LAGEBESCHREIBUNG

Eingebettet in eine idyllische Landschaft, direkt am Grenzbach zu Österreich, genießen Sie hier Ruhe und Erholung pur. Der gepflegte Zier- und Nutzgarten mit direktem Zugang zum Bach lädt zum Verweilen ein und bietet Naturverbundenen und Künstlern einen Rückzugsort voller Inspiration und Gelassenheit. Dieser Garten ist zudem ein Paradies für Kinder, die hier unbeschwert spielen und die Natur hautnah erleben können.

Das Anwesen liegt in Wegscheid im Bayerischen Wald, einem charmanten, staatlich

anerkannten Luftkurort. Neben einem eigenen Krankenhaus bietet Wegscheid eine sehr gute hausärztliche Versorgung, Kindergärten sowie eine Grund- und Mittelschule. In unmittelbarer Nähe lockt der Rannasee, ideal für entspannte Stunden am Wasser. Das Gebäude liegt direkt an der Grenze zum österreichischem Mühlviertel. Diese Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Angebote, die das Wohnerlebnis abrunden. Die malerische Dreiflüsse- und Universitätsstadt Passau erreichen Sie in weniger als 40 Minuten. Passau beeindruckt mit seiner historischen Altstadt, kulturellen Angeboten und einer lebendigen Universitätslandschaft.

AUSSTATTUNG

Das Haus vereint historische Details wie hochwertige Dielenböden, originale Türen, historische Holzbalkendecken und Tonnengewölbe mit praktischen Annehmlichkeiten wie einer eigenen Wasserversorgung und Hauskläranlage. Unterschiedliche Raumhöhen und -größen verleihen dem Gebäude eine heimelige Wohnatmosphäre. Die Grundwärme liefern elektrische Nachtspeicheröfen, für Behaglichkeit sorgen ein offener Kamin, zwei Kachelöfen und zwei Gusseisenöfen. Der ehemalige Stall bietet sich ideal als Werkstatt oder Atelier an – perfekt für kreative Entfaltung.

SONSTIGES

Dieses Anwesen ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl. Für Liebhaber historischer Bauten und Naturfreunde eröffnet sich hier eine Oase der Ruhe und Kreativität. Nachhaltiges Wohnen in einer beeindruckenden Immobilie, die seinesgleichen sucht. Erleben Sie es selbst!

Straßenseite



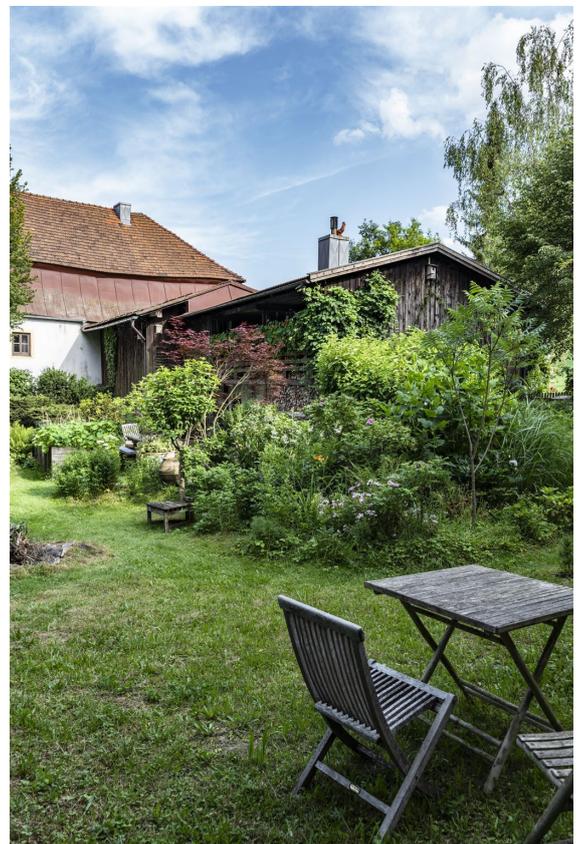
Hauseingang/Vorgarten



Drohenaufnahme



Gartenseite



Ihr neues Zuhause



Ausgang Garten/Treppe OG



Eingang Ess-/Wohnzimmer



Ess-/Wohnzimmer



Offener Kamin/Eingang Küche



Küche



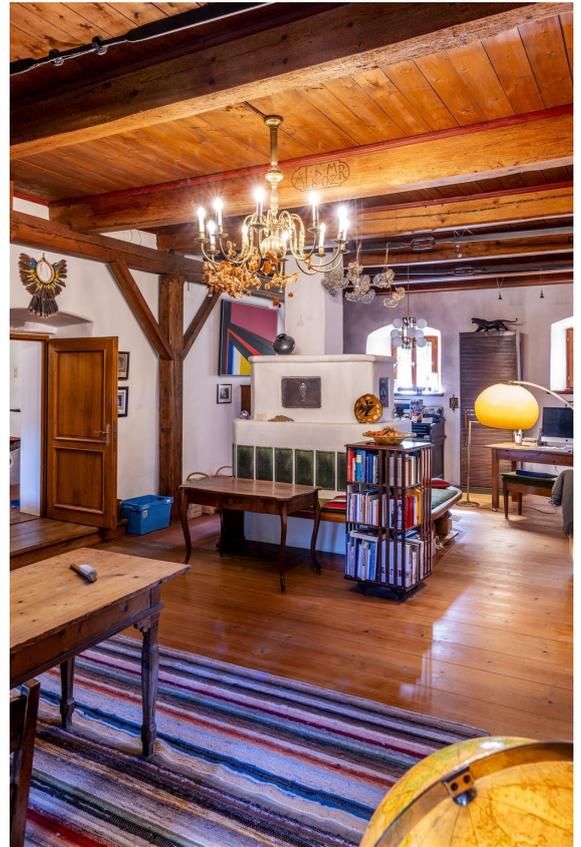
Bad



Mühlenraum 68m²



Mühlenraum 68m²



Mühlenraum 68m²



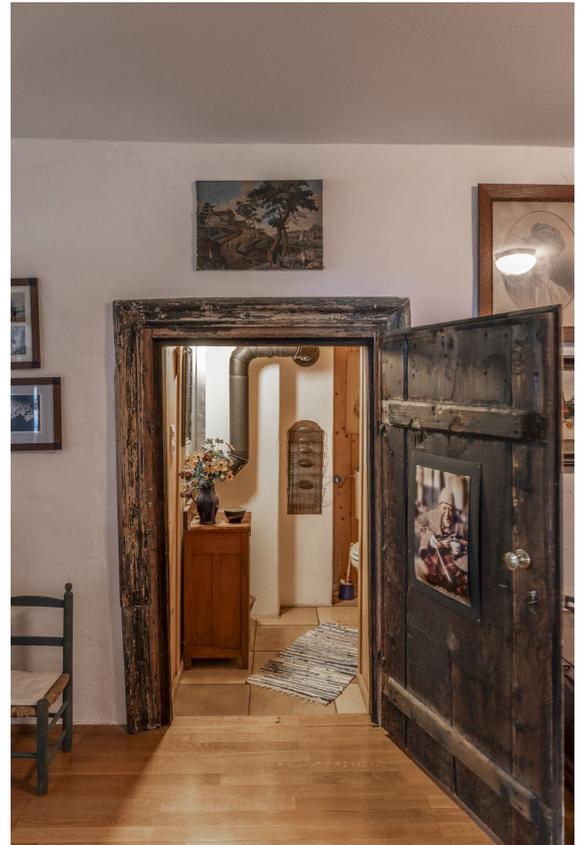
Zimmer OG



Flur OG



Historische Türe zur guten Stube



Schlafzimmer



Schlafzimmer

