Breitenberg

Space for generations: Renovated Gründerzeit estate with coach house in the heart of Lower Bavaria

Property ID: 26166001EFH



PURCHASE PRICE: 2.350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 690.97 m^2 • ROOMS: 30 • LAND AREA: 3466 m^2

Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

At a glance

Property ID	26166001EFH
Living Space	ca. 690.97 m²
Rooms	30
Bedrooms	18
Bathrooms	17
Year of construction	1907
Type of parking	12 x Outdoor parking space

Purchase Price	2.350.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Usable Space	ca. 330 m²

Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Energy Data

Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	18.01.2036

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	143.7 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1907

Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

The property





Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

The property





Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

The property





Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

The property





Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

The property

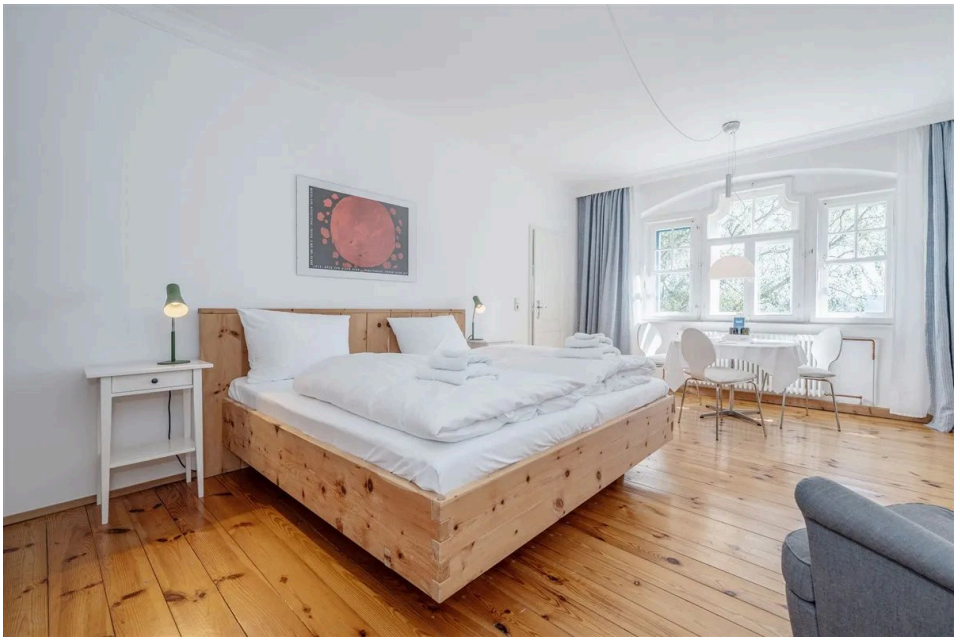




Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

The property





Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

The property





Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

The property





Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

The property





Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

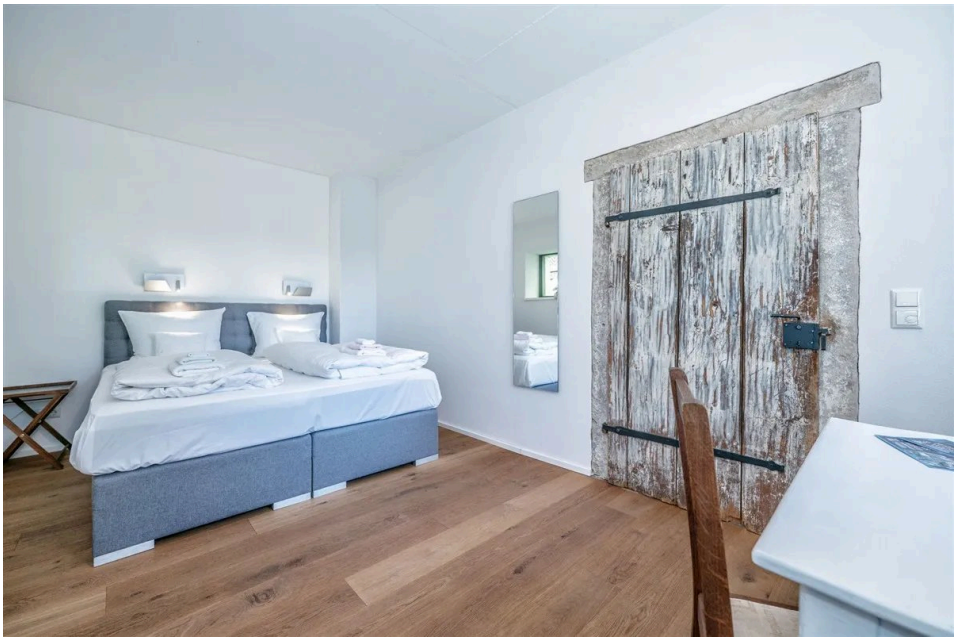
The property





Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

The property





Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

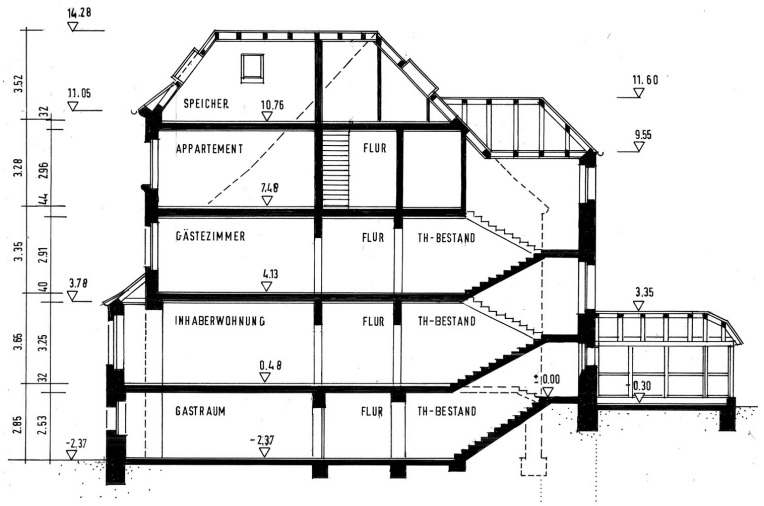
The property

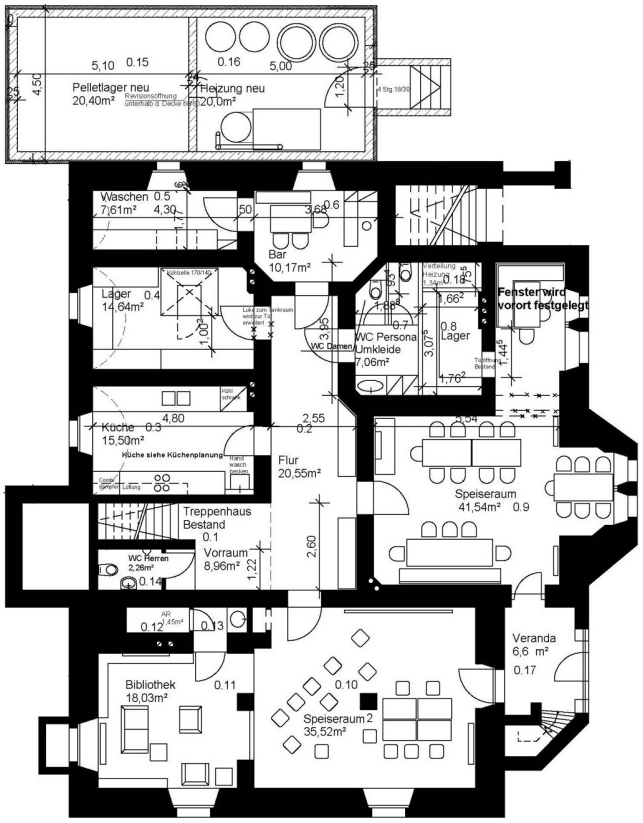


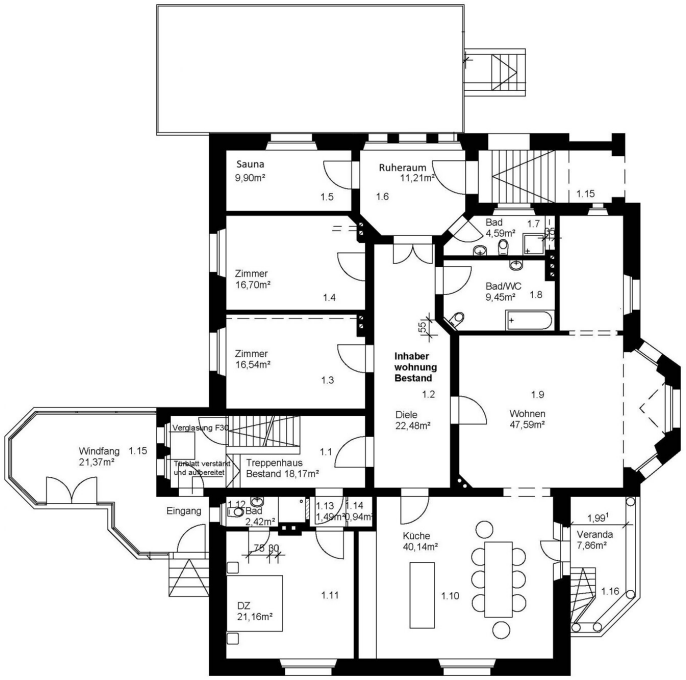


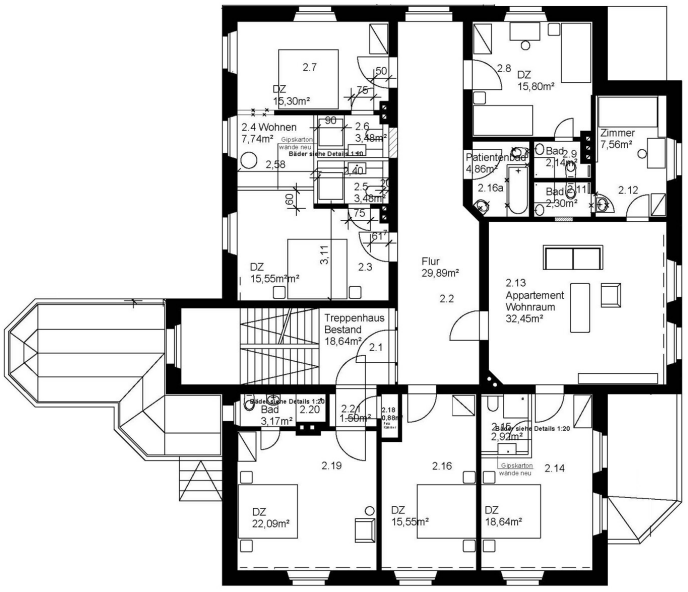
Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

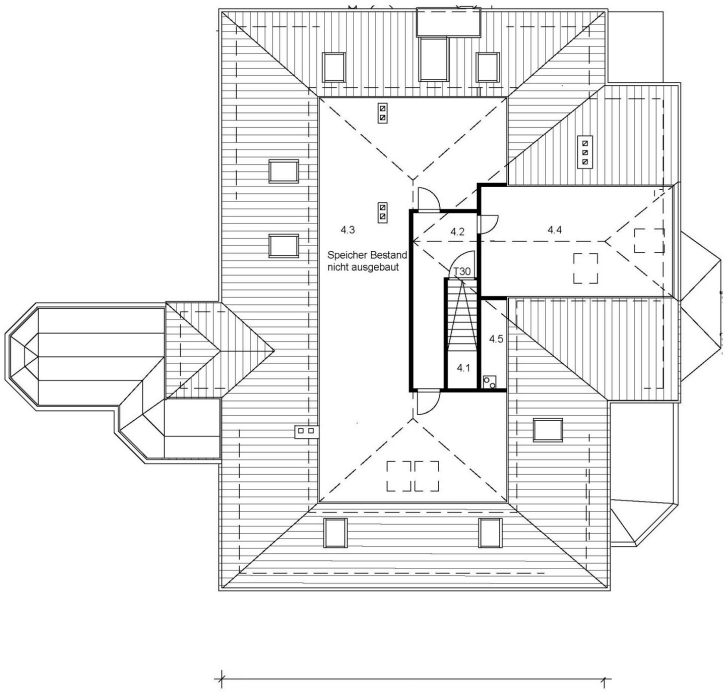
Floor plans

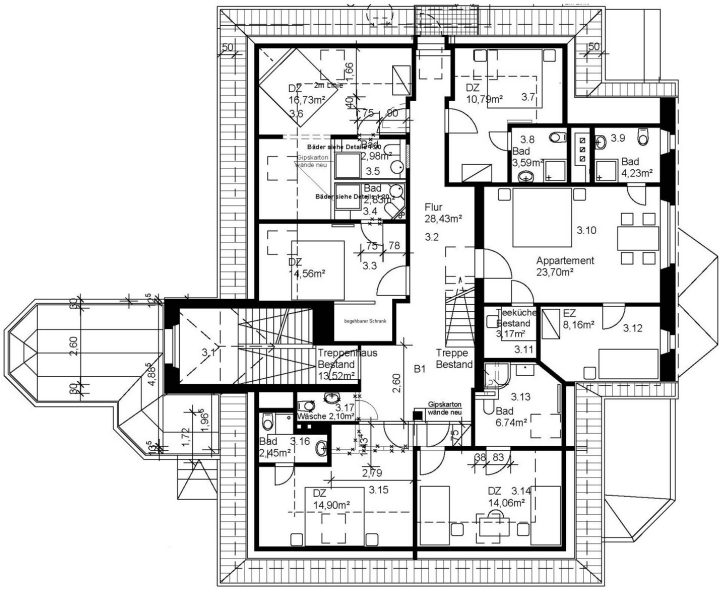



Pelletlager neu
20,40m²
Heizung neu
20,0m²
Waschen 0.5
7,61m²
Bar
10,17m²
Lager 0.4
14,64m²
WC Persona
Umkleide
7,06m²
Lager
Fenster wird vorort festgelegt
Küche 0.3
15,50m²
Küche siehe Küchenplanung
Flur
20,55m²
Speiseraum
41,54m² 0.9
Treppenhaus
Bestand
0.1
Vorraum
8,96m²
WC Herren
2,26m²
0.14
0.12
0.13
Veranda
6,6 m²
0.17
Bibliothek
18,03m²
0.11
0.10
Speiseraum 2
35,52m²


Sauna
9,90m²
Ruheraum
11,21m²
Bad
4,59m²
Zimmer
16,70m²
Bad/WC
9,45m² 1.8
Zimmer
16,54m²
Inhaber
wohnung
Bestand
Diele
22,48m²
Wohnen
47,59m²
Windfang 1.15
21,37m²
Treppenhaus
Bestand 18,17m²
Eingang
Bad
2,42m²
Küche
40,14m²
Veranda
7,86m²
DZ
21,16m²


2.7
DZ
15,30m²
50
75
90
2.6
3,48m²
2.4 Wohnen
7,74m²
Gipskarton
wände neu
Bäder siehe Details 1:20
2.5
3,48m²
40
60
75
61
3.11
2.3
DZ
15,55m²m²
Flur
29,89m²
2.2
2.8
DZ
15,80m²
Patientenbad
4,86m²
Bad 2.9
2,14m²
2.16a
Bad 2.11
2,30m²
Zimmer
7,56m²
2.12
2.13
Appartement
Wohnraum
32,45m²
Treppenhaus
Bestand
18,64m²
2.1
Bad
3,17m²
2.20
2.21
1,50m²
2.19
2.16
2.14
DZ
22,09m²
DZ
15,55m²
DZ
18,64m²


4.3
Speicher Bestand
nicht ausgebaut
4.2
4.4
T30
4.5
4.1



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

A first impression

You'll feel right at home! This exceptional property is located in Breitenberg, Lower Bavaria, and is ideal for those who want to consciously utilize ample space – privately, communally, or combined with work. It's not a typical single-family home, but rather a spacious estate with diverse possibilities. The total area of over 1,080 m² (living, utility, and former restaurant space) is spread across a stately turn-of-the-century villa and a separate coach house. Together, they create a living space that is rarely found today: plenty of room, clear layouts, and flexible usage options. The property is suitable for, among other things: - a large, multi-generational family - communal living with friends - a senior living community with private retreats - living and working in one place - a private second or third home - living with regular visits from family and friends. The existing rooms, apartments, and communal areas allow for living together without feeling cramped. There are quiet spaces for retreat as well as areas for socializing. Everyone can have their own space without compromising the tranquility of the house. For those seeking to combine work and living, this property offers ideal conditions. Home office, studio, law firm, medical practice, coaching, or seminar offerings can all be realized here without compromising privacy. The separate coach house is particularly well-suited for work or guest areas that require a distinct separation. After work, relaxation begins right outside the door: the large natural garden, terraces, tranquility, and breathtaking views towards the Bohemian Forest. The villa was built using solid construction methods with a granite facade and has undergone extensive and meticulous renovations in recent years. Historic architecture meets contemporary building technology. Features include modern heating systems, IT infrastructure, a sauna, parking spaces, and additional outbuildings. The structure is sound, and the technology is state-of-the-art. This villa is not a typical residence. It is a spacious private estate for those who need room, appreciate structure, and want to live flexibly – now and in the future.

Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Details of amenities

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

Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

All about the location

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.

Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Other information

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.

Property ID: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com