Breitenberg

Raum für Generationen: Saniertes Gründerzeitanwesen mit Kutscherhaus im Herzen Niederbayerns

Objektnummer: 26166001EFH



KAUFPREIS: 2.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 690.97 m^2 • ZIMMER: 30 • GRUNDSTÜCK: 3466 m^2

Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26166001EFH
Wohnfläche	ca. 690.97 m²
Zimmer	30
Schlafzimmer	18
Badezimmer	17
Baujahr	1907
Stellplatz	12 x Freiplatz

Kaufpreis	2.350.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Nutzfläche	ca. 330 m²

Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	18.01.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	143.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1907

Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Die Immobilie

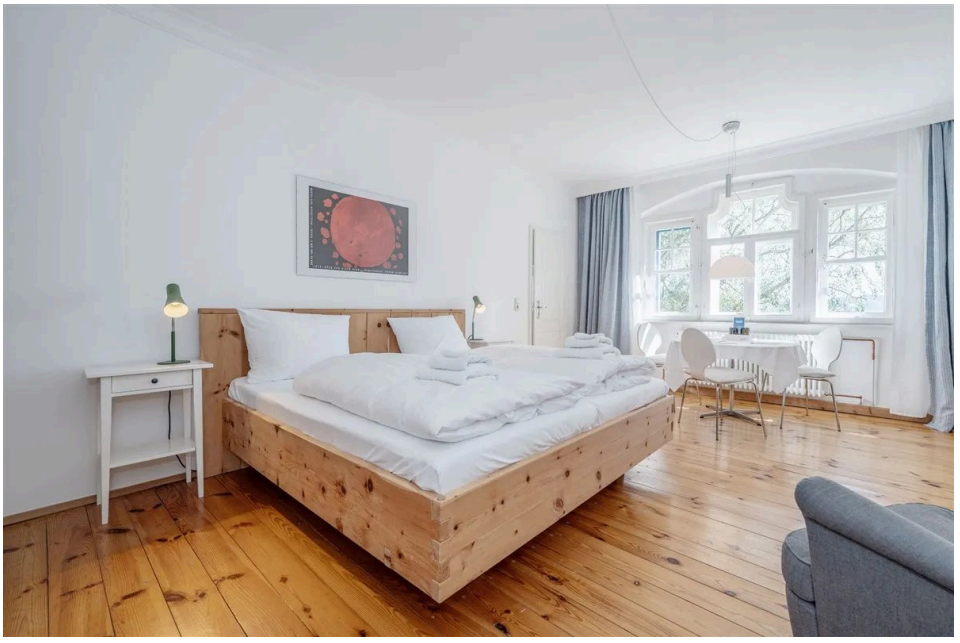




Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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 of the World | www.von-poll.com/passau



Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

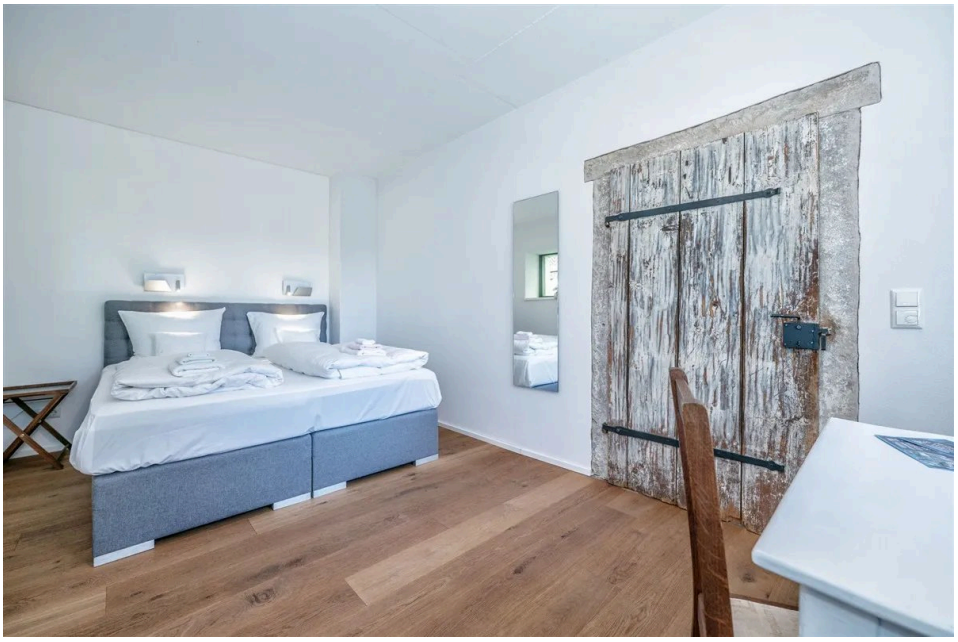
Die Immobilie





Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

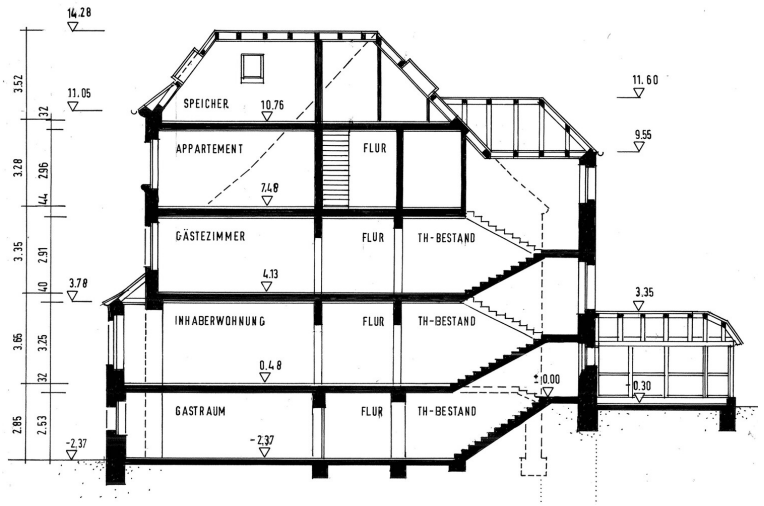
Die Immobilie

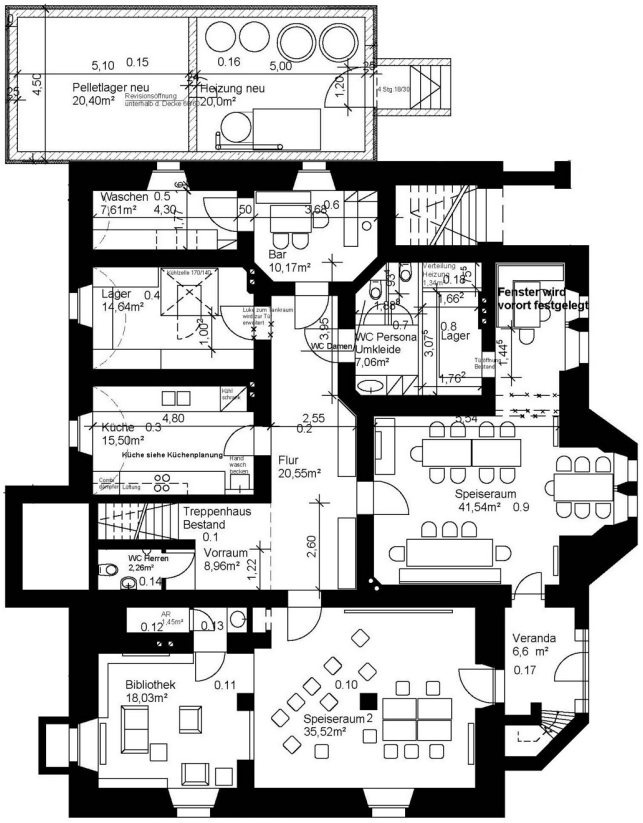


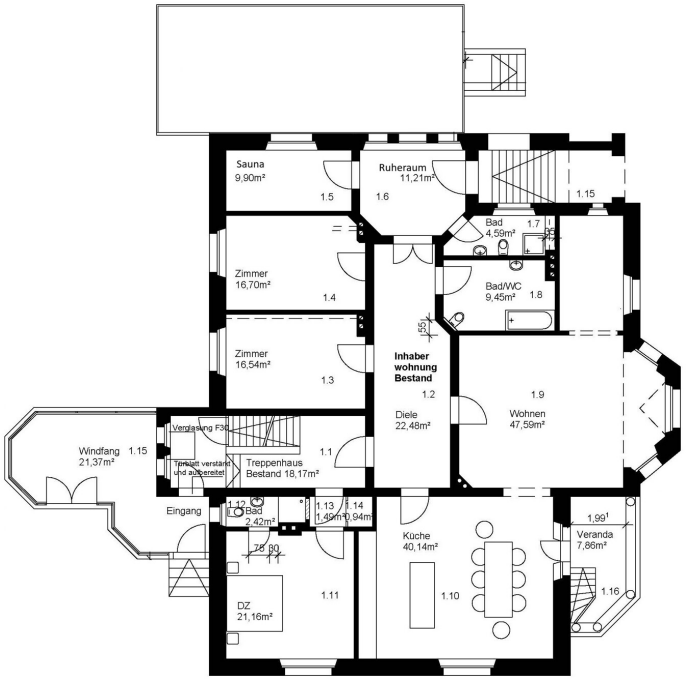


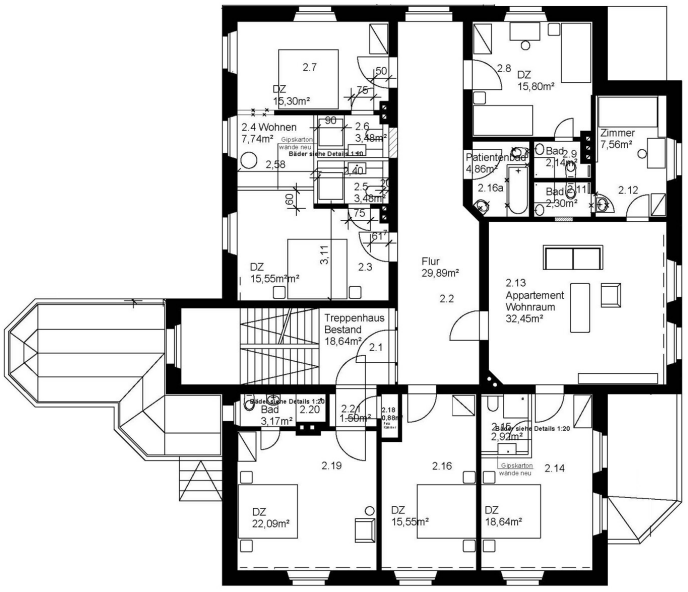
Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

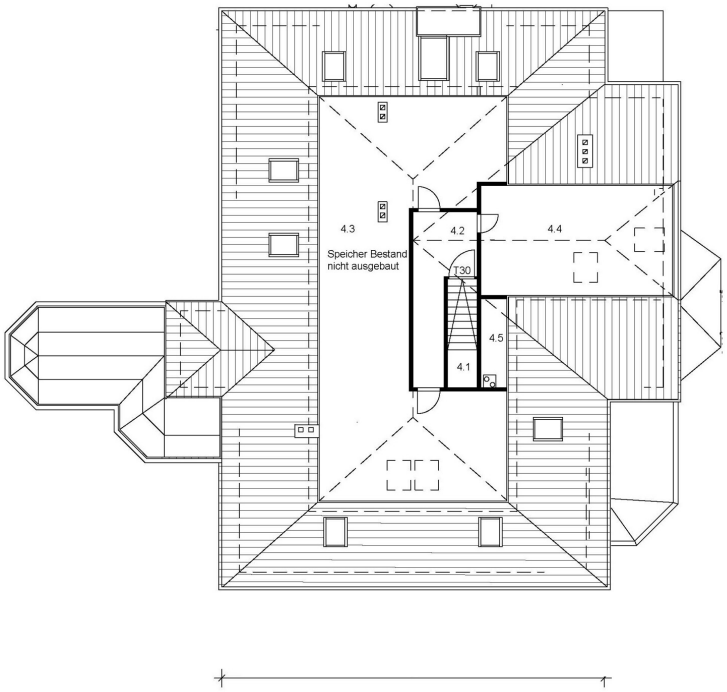
Grundrisse

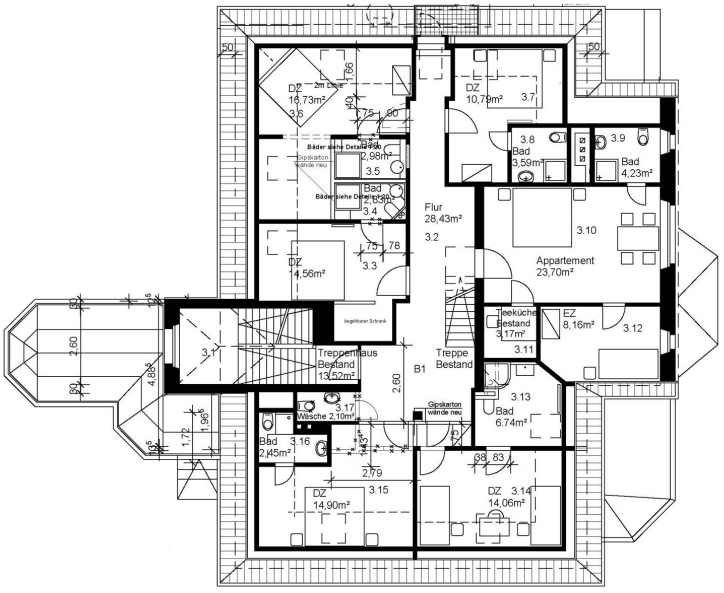



Pelletlager neu
20,40m²
Heizung neu
20,0m²
Waschen 0.5
7,61m²
Bar
10,17m²
Lager 0.4
14,64m²
WC Persona
WC Damen
Umkleide
7,06m²
Lager
Fenster wird vorort festgelegt
Küche 0.3
15,50m²
Küche siehe Küchenplanung
Flur
20,55m²
Speiseraum
41,54m² 0.9
Treppenhaus
Bestand
0.1
Vorraum
8,96m²
WC Herren
2,26m²
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
Zimmer
16,54m²
Inhaber
wohnung
Bestand
Diele
22,48m²
Wohnen
47,59m²
Windfang
21,37m²
Treppenhaus
Bestand 18,17m²
Eingang
Bad
2,42m²
Küche
40,14m²
Veranda
7,86m²
DZ
21,16m²


2.7
DZ
15,30m²
2.4 Wohnen
7,74m²
2.6
3,48m²
2.5
3,48m²
2.58
DZ
15,55m²m²
2.3
3.11
Flur
29,89m²
2.2
Treppenhaus
Bestand
18,64m²
2.1
2.8
DZ
15,80m²
Patientenbad
4,86m²
2.16a
Bad 9
2,14m²
Bad 11
2,30m²
2.12
Zimmer
7,56m²
2.13
Appartement
Wohnraum
32,45m²
Bad
3,17m²
2.20
2.21
1,50m²
2.19
DZ
22,09m²
2.16
DZ
15,55m²
2.14
DZ
18,64m²


4.3
Speicher Bestand
nicht ausgebaut
4.2
4.4
T30
4.5
4.1



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26166001EFH - 94139 Breitenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com