Wegscheid / Wildenranna

Historisches Wohnhaus mit Charme und zwei großzügigen Wohnbereichen

Objektnummer: 26166025



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 807 m²

Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

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

Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

Auf einen Blick

Objektnummer	26166025
Wohnfläche	ca. 223 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1845

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	14.06.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	64.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1845

Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

Die Immobilie





Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

Die Immobilie





Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

Die Immobilie





Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

Die Immobilie





Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

Die Immobilie





Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

Die Immobilie





Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

Die Immobilie





Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

Die Immobilie





Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

Die Immobilie





Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

Die Immobilie



Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

Ein erster Eindruck

Dieses um 1845 errichtete, freistehende Wohnhaus in Wegscheid-Wildenranna bietet auf rund 223 m² Wohnfläche viel Platz und eine großzügige Raumaufteilung. Die massive Bauweise und die Hanglage verleihen dem Haus einen besonderen Charakter.

Das Erd- und Obergeschoss verfügen jeweils über Wohn- und Schlafräume, eine Küche sowie ein Badezimmer. Beide Etagen sind über eine innenliegende Treppe miteinander verbunden. Damit bietet das Haus zwei klar zugeordnete Wohnbereiche, die sich beispielsweise für eine größere Familie, ein Mehrgenerationenmodell oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten nutzen lassen.

Der historische Charakter des Hauses zeigt sich auch in seiner Baugeschichte. Das ursprünglich um 1845 errichtete Gebäude wurde im Laufe der Jahrzehnte mehrfach erweitert und angepasst. Der unausgebaute Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum, während das Untergeschoss mit weiteren Nutzflächen und einer integrierten Garage zusätzlichen Platz bietet.

Für den zukünftigen Eigentümer bietet das Haus die Möglichkeit, die nächsten Schritte der Modernisierung selbst zu bestimmen. Insbesondere die Heizungs- und Elektroinstallation sowie der energetische Standard können zeitgemäß angepasst werden. Die derzeitige Beheizung über einzelne Öfen lässt dabei Raum für die Wahl einer zukünftigen Energiequelle nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen. Auch im Kellerbereich, am Dach und an den Außenanlagen bestehen Möglichkeiten zur weiteren Erneuerung.

Das Hauptgrundstück umfasst rund 807 m² und ist durch die Hanglage in unterschiedliche Ebenen gegliedert. Zusätzlich gehört eine rund 498 m² große Grundstücksfläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite zum Angebot. Diese zusätzliche Fläche kann insbesondere für Stellplätze oder als ergänzende Freifläche genutzt werden.

Mit seiner großzügigen Wohnfläche und den zwei Wohnbereichen bietet das Haus viel Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte. Wer den Charme eines historischen Hauses zu schätzen weiß und Freude daran hat, dessen Potenzial weiterzuentwickeln, findet hier einen besonderen Ort mit Geschichte und viel Raum für die eigene Zukunft.

Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

Ausstattung und Details

- Ca. 223 m² Wohnfläche
- Ca. 807 m² Hauptgrundstück
- Zusätzlich ca. 498 m² Grundstücksfläche
- Historisches Wohnhaus, ursprünglich um 1845 errichtet
- Zwei großzügige Wohnbereiche
- Innenliegende Verbindung der Wohngeschosse
- Jeweils Küche und Badezimmer auf Erd- und Obergeschoss
- Untergeschoss mit Garage und Nutzflächen
- Ebenerdiger Zugang zum Untergeschoss
- Unausgebauter Dachboden
- Bäder bereits modernisiert
- Teilweise erneuerte Fenster
- Beheizung über einzelne Öfen
- Dezentrale Warmwasserversorgung
- Ausgeprägte Hanglage
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich
- Mehrgenerationenwohnen denkbar
- Naturnahes Wohnumfeld
- Gute Infrastruktur in Wegscheid
- Nähe zu Österreich
- Ca. 33 km nach Passau

Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

Alles zum Standort

Wildenranna ist ein Ortsteil des Marktes Wegscheid im östlichen Landkreis Passau und liegt nahe der österreichischen Grenze, eingebettet in die Landschaft des südlichen Bayerischen Waldes. Die Umgebung ist geprägt von Ruhe, Natur und einem angenehm überschaubaren Umfeld.

Für den täglichen Bedarf stehen im nahegelegenen Wegscheid mehrere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, darunter EDEKA, Netto und NORMA. Bäckereien, weitere Geschäfte und Dienstleistungen ergänzen das Angebot. Auch für Familien ist die Infrastruktur gut aufgestellt: In Wegscheid gibt es Kinderkrippen und Kindergärten sowie eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung. In Wildenranna selbst befindet sich zudem der St.-Anna-Kindergarten.

Auch die medizinische Versorgung ist in der Marktgemeinde gut aufgestellt. Hausarztpraxen, eine Apotheke, das Krankenhaus Wegscheid und die Fachklinik Schlehreut stehen vor Ort zur Verfügung. Damit sind wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens in Wegscheid gut erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bietet die Region vielfältige Möglichkeiten. Der rund drei Kilometer von Wegscheid entfernte Rannasee ist mit Badesee, Abenteuerspielplatz, Kinderplanschbecken, Tretbootverleih und einer 120 Meter langen Wasserrutsche besonders für Familien attraktiv. Darüber hinaus laden die Wälder und Wege des Wegscheider Landes zum Wandern, Radfahren und zu Ausflügen in die Natur ein.

Über die B 388 ist Wegscheid gut in Richtung Passau und Österreich angebunden. Passau ist rund 33 Kilometer entfernt, Hauzenberg etwa 17 Kilometer und Untergriesbach rund 11 Kilometer. Eine direkte Busverbindung verbindet Wegscheid zudem mit dem Passauer Hauptbahnhof. Für weiterführende Schulen, ein erweitertes Bildungsangebot sowie zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und Dienstleistungen bietet Passau weitere Möglichkeiten.

Wildenranna verbindet damit ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit einer verlässlichen Infrastruktur und guter regionaler Erreichbarkeit. Für Käufer, die großzügiges Wohnen mit viel Ruhe, Natur und einer familienfreundlichen Umgebung verbinden möchten, bietet die Lage einen stimmigen Rahmen für langfristiges Wohnen.

Objektnummer: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

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: 26166025 - 94110 Wegscheid / Wildenranna

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