

---

**Naturparadies mit Hofstelle - Ideal für Tierhaltung, Selbstversorgung und  
Landwirtschaft - über Passau - Bereich Oberhaus**

---



---

Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>1.950.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 280,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 67910,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	teilerschlossen

---

Kennwert: 29,61 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

---

Energieeffizienzklasse: A+

<b>Befeuerungsart:</b>	Luft / Wasser Wärmepumpe	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Carport	Garage
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Garten	Terrasse
<b>TV:</b>	Sat	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Haustiere erlaubt Wasch- Trockenraum	Hobbyraum
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Stein
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei nach Vereinbarung	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

In ruhiger Alleinlage über Passau erwartet Sie ein außergewöhnliches Anwesen für Menschen, die die Natur lieben und Platz zum Leben und Arbeiten suchen. Das rund 6,8 Hektar große Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für Tierhaltung, Landwirtschaft oder naturnahes Leben.

Die Zufahrt erfolgt über eine ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Von hier aus genießen Sie einen freien Blick über die Landschaft, während Sie gleichzeitig absolute Ruhe und Privatsphäre erleben.

### Versorgungseinrichtungen:

Das Stadtzentrum liegt nur etwa vier Kilometer entfernt und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. In der näheren Umgebung befinden sich attraktive Ausflugsziele wie die Feste Oberhaus sowie das beliebte Wirtshaus Andorfer. Die reizvolle Landschaft rund um das Anwesen lädt zu ausgedehnten, überwiegend ebenen Spaziergängen ein und macht die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Eine Bushaltestelle des ständig verkehrenden Lienen Verkehrs befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

### Beschreibung:

In ruhiger Alleinlage oberhalb von Passau präsentiert sich dieses außergewöhnliche landwirtschaftliche Anwesen als idealer Rückzugsort für Menschen, die naturnahes Wohnen mit großzügigem Platzangebot verbinden möchten. Eingebettet in eine idyllische Landschaft und erreichbar über eine ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, genießen Sie hier absolute Privatsphäre und einen weiten, unverbaubaren Blick über die umliegende Natur. Das rund 6,8 Hektar große Grundstück bietet hervorragende Voraussetzungen für Tierhaltung, landwirtschaftliche Nutzung oder ein selbstbestimmtes Leben im Einklang mit der Natur.

Das im Jahr 2006 in hochwertiger Ziegelmassivbauweise errichtete Haupthaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 280 m<sup>2</sup>, einer durchdachten Raumaufteilung und moderner Haustechnik. Insgesamt stehen elf Zimmer zur Verfügung, darunter zahlreiche Schlaf- oder Arbeitsräume, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Große Fensterflächen sowie mehrere Terrassen schaffen helle Wohnräume und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Die Beheizung erfolgt effizient über Erdwärme und Luftwärmepumpe mit durchgehender Fußbodenheizung. Ein offener Dachstuhl, ein gemütlicher Holzofen sowie hochwertige Bodenbeläge aus Feinsteinzeug, Fliesen und Kork unterstreichen die wohnliche Atmosphäre.

Ergänzt wird das Anwesen durch mehrere Nebengebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein saniertes Nebengebäude beherbergt neben Garagen und Carports eine großzügige Einliegerwohnung mit rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und großer Terrasse, die bereits langfristig vermietet ist. Zusätzlich stehen ein traditionelles Bauernhaus mit Stallungen und Scheune sowie eine weitere große Scheune mit neuer Bedachung zur Verfügung ideal für Tierhaltung, Lagerung oder landwirtschaftliche Nutzung.

Die unabhängige Versorgung über eigenen Brunnen mit moderner Wasseraufbereitung sowie eine vollbiologische Kläranlage unterstreichen den autarken Charakter der Immobilie. Eine Photovoltaikanlage mit Speicher aus dem Jahr 2021 sowie ein beheizter Außenpool runden das attraktive Gesamtbild ab.

Dieses seltene Anwesen vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine außergewöhnliche Liebhaberlage zu einer Immobilie mit besonderem Charakter eine Gelegenheit, die in dieser Form nur selten auf dem Markt zu finden ist.

### Objektdaten:

Objektart: Landwirtschaftliches Anwesen mit Nebengebäuden

Baujahr: 2006

## Exposé - Objekt-Nr.: H10371

Wohnfläche: ca. 280 m<sup>2</sup> / Austragshaus 110 m<sup>2</sup>

Etagen: 2

Zimmer gesamt: 11

davon Schlafzimmer: 9

Küchen: 1

Badezimmer: 2

Heizungsart: Erdwärme und Luftwärmepumpe, dass Haupthaus wird durchgehend mit Fußbodenheizung beheizt

Endenergiebedarf: 29,61 kWh(m<sup>2</sup>a)

Effizienzklasse: A+

Terrasse: 3

Pool:1, beheizt Mittels Luftwärmepumpe

Garage/Carport: 2 / 2

Grundstück: ca. 67.910 m<sup>2</sup>

Bauweise: Ziegelmassiv, 45 cm,

Zwischendecken: Massiv, teilweise Holzbalken

Bedachung: Ziegel

Fenster/ Innentüren:Kunststoff, Ahorn furniert, Haustüre: Aluminium

Bodenbeläge: Feinsteinzeug, Fliesen, Kork,

Treppe: teils Fliesen, teils Holz,

### **Ausstattung:**

#### **Haupthaus:**

**Erdgeschoss:** Büro, 3 Kinderzimmer, jedes Zimmer mit Ausgang zur Terrasse, Hobbyraum, Dusche/WC/2 Waschbecken, Waschküche, Technikraum, Heizraum mit Wasserversorgung, Hausanschluss, Hausstaubsauganlage, PV-Anlage mit Speicher, Erdwärmeheizung und Luftwärmepumpe für Warmwasser.

**Obergeschoss:** Kinderzimmer mit Ausgang zur Terrasse, Schlafzimmer, Bad/Wanne/Dusche/WC/2 Waschbecken, große Küche mit Ausgang zur Terrasse, Speis, großes Wohnzimmer mit Esszimmer, Holzofen, offener Dachstuhl, Ausgang zur Terrasse.

**Dachgeschoss:** hier befinden sich noch 2 Kinderzimmer, sowie ein Hobbyraum. Sämtliche Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Das Haupthaus selbst ist mit einer wasserdichten Wanne versehen worden. Glasfaseranschlüsse TPP. Sat.-Anschlüsse in jedem Zimmer.

#### **Nebengebäude I:**

Auf dem Grundstück befindet sich ein altes Bauernhaus mit Stallungen, großer Scheune mit neuer Bedachung.

## **Nebengebäude II:**

**Erdgeschoss:** 2 Carports, 2 Garagen, Werkraum, Heizraum.

**Obergeschoss:** Einliegerwohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und große Terrasse. Zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Bad mit Wanne/WC und Gäste-WC im Dachgeschoss. Ölbrennwertheizung und Solarthermie auf dem Dach. 2014 komplett saniert mit Außenwärmedämmung. Glasfaseranschluss und Satelliten-Anschluss in allen Zimmern.

## **Nebengebäude III:**

Große Scheune mit neuer Bedachung.

## **Grundstück:**

Das Grundstück ist im Großen und Ganzen an einem Hang gelegen, kann allerdings sehr gut für Tierhaltung und landwirtschaftliche Nutzung verwendet werden. Die Wasserversorgung erfolgt mittels eigenem Brunnen mit Entsäuerungs- und UV-Desinfektionsanlage. Die Entsorgung mittels eigener vollbiologischer Dreikammer-Kläranlage.

## **PV-Anlage:**

Auf der Immobilie befindet sich eine PV-Anlage mit ca. 30 kW und ca. 15 kW Speicher, Baujahr 2021. Hier werden jeden Monat ca. 92,- Euro an Einspeisevergütung an die Eigentümer ausbezahlt.

## **Sonstige Angaben:**

Auf den Immobilien besteht lt. Auskunft der Eigentümer kein Denkmalschutz. Ein Außenpool mit 9 x 3,5 Meter mit Wärmepumpe ist zusätzlich vorhanden. Bei der Immobilie handelt es sich um ein einmaliges Anwesen. Vergleichbare Objekte in solchen Topp-Liebhaberlagen werden äußerst selten zum Verkauf angeboten.

## **Nutzung:**

Die Immobilie wird von den Eigentümern selbst bewohnt und soll spätestens 6 8 Monate nach Verkauf frei gemacht werden.

## **Vermietung:**

Die Wohnung im Nebengebäude II ist für 1.050,- Euro inkl. Nebenkosten monatlich, seit 2014 vermietet.

## **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 22,61 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Luft/Wasserwärmepumpe

Baujahr Wohngebäude: 2006, Baujahr Wärmeerzeuger: 2006

Energieeffizienzklasse: A+

**Maklercourtage:** 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**Verkaufspreis: 1.950.000,00 €**

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

---

## Ansprechpartner

---



### **Christian Resch**

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil: 0171 / 72 52 400  
eMail: [christian.resch@immobilien-resch.de](mailto:christian.resch@immobilien-resch.de)

**Weitere Bilder**



