
Privates Anwesen mit Gästehaus, Spa & 3.100 m² Grund - Wohnen und Arbeiten auf höchstem Niveau



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

Kaufpreis:	699.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 350,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 60,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 3100,00 m ²
Zimmer:	9
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt

Kennwert: 233,30 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: G

Küche:	EBK	
Stellplatz:	Freiplatz	
Sanitär:	Gäste-WC	
Balkon/Terrasse:	Balkon Wintergarten	Terrasse
Zustand:	gehoben	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Böden:	Fliesen Teppich	Parkett

Beschreibung

Lage:

Diskrete Ruhe mit urbaner Nähe

In erhöhter, absolut ruhiger Lage im Bayerischen Wald genießen Sie ein Wohnumfeld, das durch Weite, Natur und Privatsphäre geprägt ist. Kein Durchgangsverkehr, keine Hektik stattdessen Stille, Ausblick und ein bewusst gewählter Abstand zum Alltag.

Gleichzeitig ist die Anbindung bemerkenswert effizient:

Die Stadt Passau erreichen Sie in etwa 15 Minuten. Damit stehen Ihnen nicht nur eine historische Altstadt und gehobene Gastronomie zur Verfügung, sondern auch ein wirtschaftlich attraktives Umfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Distanz. Die Autobahn A3 ist in rund 20 Minuten erreichbar und verbindet Sie mit den Zentren Richtung Regensburg und Linz.

Eine Lage für Menschen, die bewusst entscheiden: für Ruhe ohne Isolation und für Lebensqualität ohne Verzicht.

Beschreibung:

Ein Anwesen für Menschen mit Anspruch

Dieses Anwesen richtet sich gezielt an Unternehmer, Selbstständige und Persönlichkeiten, die mehr suchen als ein klassisches Zuhause:

einen Ort, an dem Arbeiten, Leben und Rückzug in idealer Balance stehen.

Zwei eigenständig nutzbare Häuser, ein großzügiges Grundstück und ein integrierter Spa-Bereich schaffen eine Kombination, die in dieser Form nur selten am Markt zu finden ist.

Die Highlights auf einen Blick

- Zwei vollständig autarke Wohnhäuser ideal für Wohnen & Arbeiten
- Hochwertiger Spa-Bereich mit Sauna und beheizbarem Außenpool
- Großzügiges Grundstück mit unverbaubarem Panoramablick
- Absolute Ruhe ohne Durchgangsverkehr
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Privat, Gewerbe, Teilvermietung)
- Nur ca. 15 Minuten nach Passau

Das Haupthaus: Repräsentativ und zugleich privat

Das in Massivbauweise errichtete Haupthaus überzeugt durch Substanz, Raumgefühl und eine warme, zeitlose Wohnatmosphäre. Auf rund 180 m² entsteht ein Umfeld, das sowohl für das private Leben als auch für repräsentative Zwecke ideal geeignet ist.

Der großzügige Wohnbereich mit Kamin bildet das Herzstück:

Ein Ort für ruhige Abende, klare Gedanken und den Blick in die Natur.

Drei flexibel nutzbare Schlafzimmer eröffnen vielfältige Optionen vom privaten Rückzugsraum bis hin zu Homeoffice- oder Besprechungsbereichen.

Ein integrierter Weinkeller ergänzt das Haus um ein stilvolles Detail mit besonderem Charakter.

Das Gästehaus: Der entscheidende Mehrwert

Das separate Gästehaus hebt diese Immobilie deutlich vom Markt ab.

Es fungiert als vollständig eigenständiger Bereich und eignet sich ideal als:

- Büro, Praxis oder Kanzlei
- Gäste- oder Mitarbeiterhaus
- Teilvermietung mit zusätzlichem Ertragspotenzial

Exposé - Objekt-Nr.: H10431

Erdgeschoss: Spa & Entspannung

- Großzügiges Marmorbadezimmer
- Wintergarten mit integrierter Sauna
- Direkter Zugang zum beheizbaren Außenpool

Obergeschoss : Wohnen & Arbeiten

- Offener Wohn- und Essbereich
- Schlafzimmer
- Großzügige Terrasse mit Weitblick

Ein handgefertigter Kachelofen verleiht dem Haus zusätzliche Individualität und Wertigkeit. Die klare Trennung beider Gebäude ermöglicht eine professionelle Verbindung von Arbeiten und Wohnen ohne Kompromisse.

Substanz & Entwicklungspotenzial

Die umfassende Sanierung im Jahr 2008 bildet die solide Basis dieses Anwesens. Der gepflegte Zustand und die vorhandene Bausubstanz ermöglichen es, zukünftige Modernisierungen, insbesondere im energetischen Bereich, gezielt und wertsteigernd umzusetzen.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Baujahr: 1975 (2008 Saniert)

Wohnfläche: Hauptgebäude ca.180 m² / Nebengebäude ca. 170 m²

Etagen: 2

Zimmer gesamt: 15

davon Schlafzimmer: 8

Küchen: 2

Badezimmer: 2

Gäste-WC: 1

Heizungsart: Heizwerk (Hackschnitzelanlage)

Endenergiebedarf: 233,3 kWh(m²a)

Effizienzklasse: G

Balkon/Terrasse: Terrasse und Balkon

Außen Stellplatz: 4

Grundstück: ca. 3.100 m²

Kaufpreis: 699.000 - €

Ausstattung:

Raumaufteilung:

Haupthaus:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Diele, WC, Essbereich, Küche, Terrasse, Heiz-/Lagerraum, Weinkeller

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, 2 Ankleiden, Badezimmer, Flur

Gästehaus:

Erdgeschoss:

Flur, Bad, Technikraum, Abstellraum, Wintergarten

Obergeschoss:

Wohnen/Kochen, Schlafzimmer, Terrasse, Balkon

Grundstück:

Das Grundstück Privatsphäre und Weite

Das ca. 3.100 m² große Grundstück bietet eine Qualität, die heute kaum noch verfügbar ist. Die leicht erhöhte Lage eröffnet einen freien Blick über die umliegende Landschaft und schafft ein Gefühl von Ruhe und Distanz.

- Kaum einsehbar hohe Privatsphäre
- Großzügige Grünflächen und klare Struktur
- Pool- und Grillbereich für private oder geschäftliche Anlässe

Ein saniertes Gartenhaus ergänzt das Ensemble und eignet sich ideal als Rückzugsort, Atelier oder zusätzlicher Arbeitsbereich.

Optional besteht die Möglichkeit, ein angrenzendes Grundstück mit ca. 1.800 m² zusätzlich zu erwerben.

Sonstige Angaben:

Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.800 m² zu erwerben.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf/verbrauch: 233,3 kWh/(m²a)

Energieträger: Fernwärme

Baujahr Wohngebäude: 1975

Baujahr Anlagentechnik: 2008

Energieeffizienzklasse: G

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

Verkaufspreis: 699.000,-- €

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



Patrick Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil: 0160 / 183 18 48
eMail: patrick.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





