

Saldenburg

# Ländliches Anwesen mit 4 Wohneinheiten, 11 Pferdeboxen und 1,4 Hektar Land

Objektnummer: 24166016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 325 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 13.951 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

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

Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Auf einen Blick

|              |            |                            |                                                                    |
|--------------|------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24166016   | Kaufpreis                  | 849.000 EUR                                                        |
| Wohnfläche   | ca. 325 m² | Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                    |
| Zimmer       | 11         | Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Schlafzimmer | 7          |                            |                                                                    |
| Badezimmer   | 3          |                            |                                                                    |
|              |            | Modernisierung / Sanierung | 2019                                                               |
|              |            | Ausstattung                | Kamin                                                              |

Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Pellet     | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 09.05.2031 | Endenergieverbrauch         | 119.90 kWh/m²a    |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2003              |

Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](mailto:passau@von-poll.com)

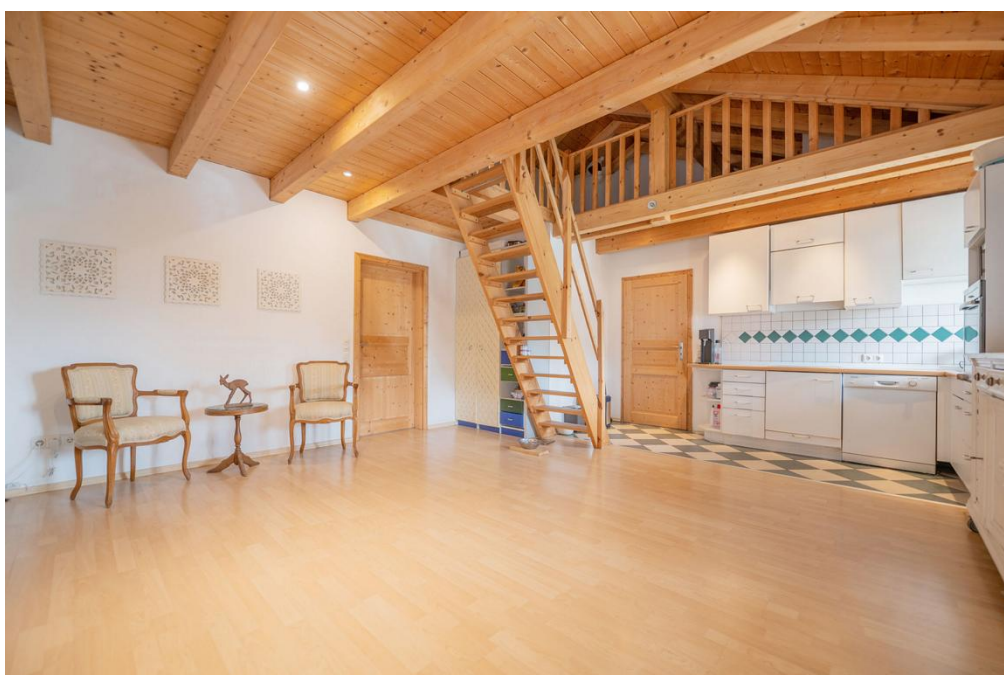
Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Die Immobilie



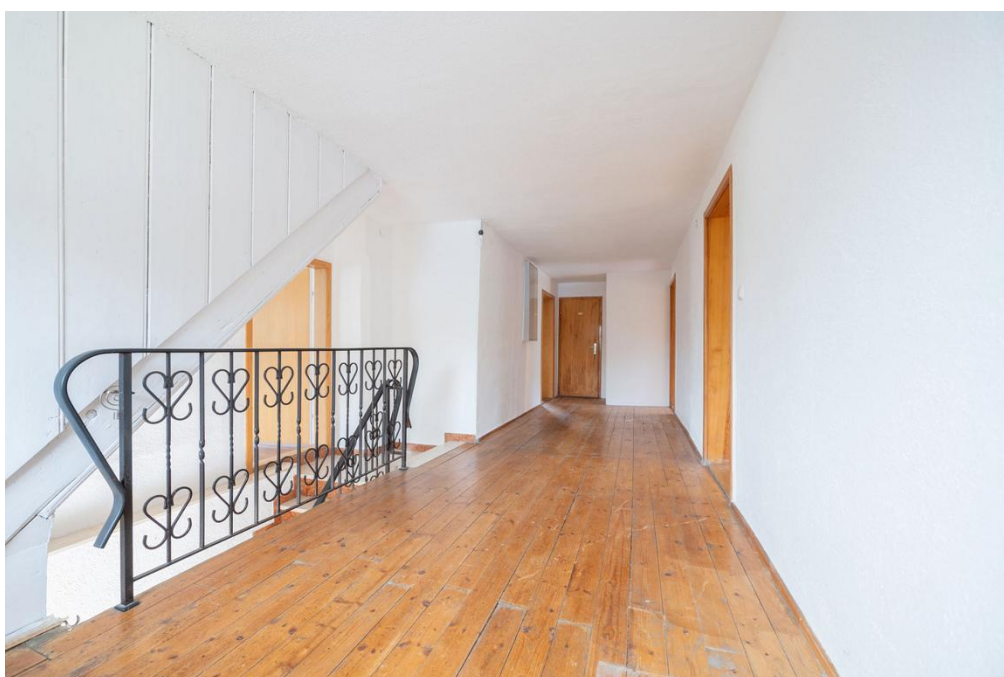
Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Die Immobilie

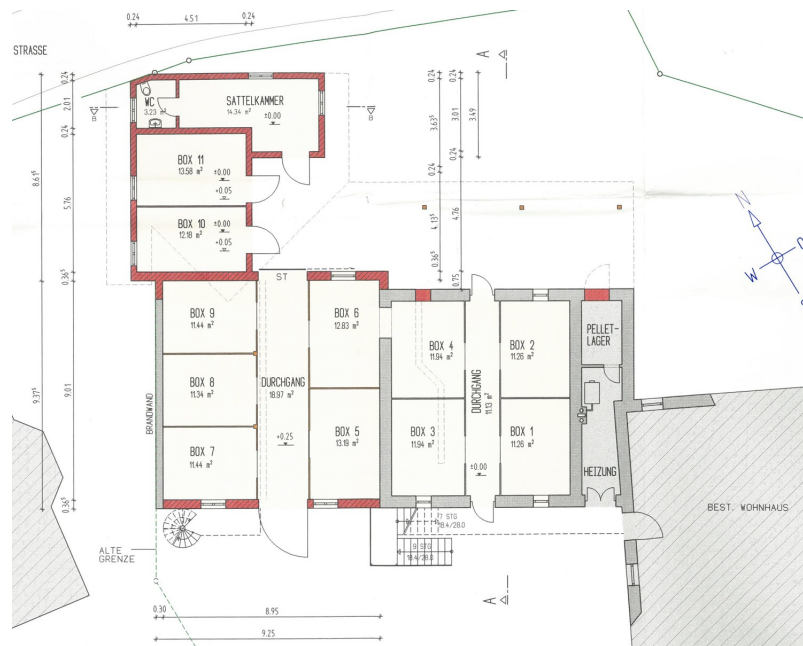


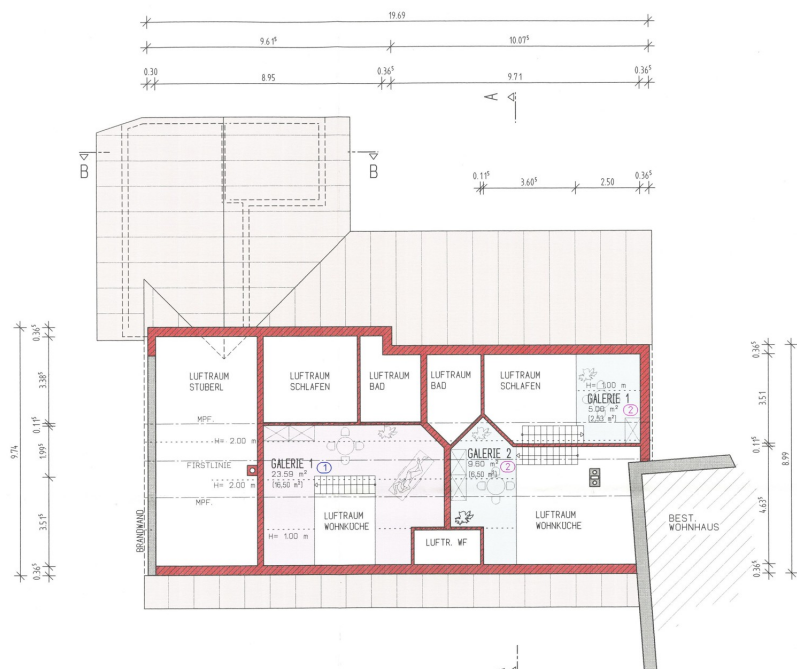
Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

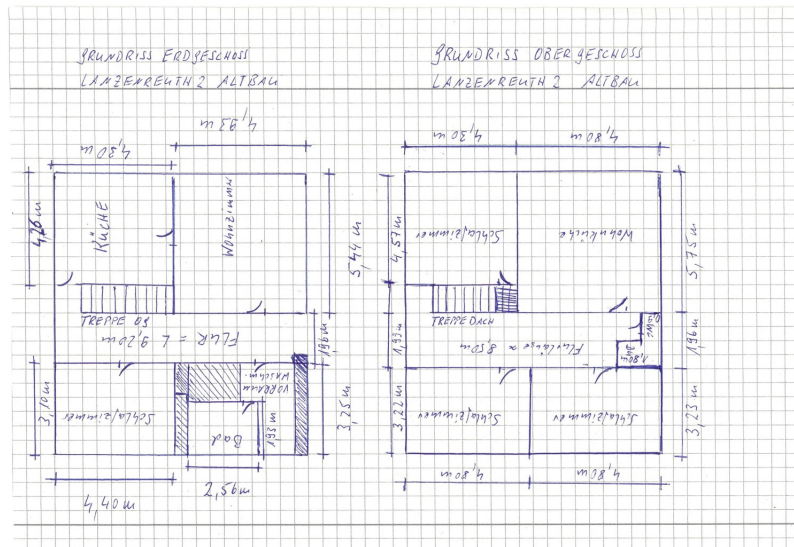
## Die Immobilie



# Grundrisse







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: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Ein erster Eindruck

Sie werden sich gleich wohlfühlen auf diesem wunderschönen Anwesen. 2003 erbaut, bietet es (Groß-)Familien mit Tierhalte-Ambitionen, Pferdefreunden, Menschen, die ihr Hobby zum Beruf machen wollen oder befreundeten Familien als WG die perfekte Möglichkeit glücklich zu werden und das Leben zu genießen. 11 Pferdeboxen, ein eigenes Offen-Stall-Gebäude, eingezäunte Weiden, Waldanteil. Insgesamt ca. 1.4ha Land und das 25 km von Passau entfernt im schönen Bayerischen Wald nahe des reizvollen Dreiburgensees. Das Hauptgebäude besteht im EG aus Pferdeboxen sowie Sattelkammer, beheizte Tränken, WC und Pelletsheizung (Baujahr 2003) samt Lager. Von hier aus können die Pferde wunderbar auf den eingezäunten Hof und von dort aus auf die Koppeln bzw. zum Ausreiten. Eine Außentreppe führt zum einen in die beiden Wohnungen mit Fußbodenheizung, Einbauküche sowie Galerie und zum anderen in das damals geplante Reiterstüberl, dass aktuell auch als weitere großzügige Wohnung mit gemütlichem Holzofen, Bad, Schlafzimmer und Einbauküche genutzt wird. Das ursprüngliche Haupthaus hat seine erste Erwähnung in 1868. Der aktuelle Ausbau stammt aus 1927 und hat bereits zum größten Teil eine Renovierung erfahren. Hier findet man auf 2 Etagen eine Küche samt Stube, ein 2019 renoviertes Bad plus Hauswirtschaftsraum sowie eine Hand voll Schlaf- oder Gästezimmer mit ihren schönen alten abgeschliffenen Holzbalkenböden. Das Haus verfügt noch über einen Gewölbekeller sowie ein Dach, das durchaus Potential hat, ausgebaut zu werden. Zum Gesamtpaket kommen noch weitere (zusammenhängende) Flurnummern in nächster Umgebung, die als Weide für die Tiere genutzt werden können. Genügend Parkplätze (auch für Gäste) sind vorhanden. Alles in allem eine Immobilie, in der Sie sofort anfangen können, das zu tun, wovon Sie schon immer geträumt haben. Gemeinsam mit Tieren zu leben und glücklich zu sein.

Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Ausstattung und Details

- sehr schöne und ruhige Lage
- guter Freizeit- und Erholungswert
- schönes Wohnhaus mit modernen Räumlichkeiten
- insgesamt vier abgetrennte Wohneinheiten jeweils mit Einbauküche
- Haupthaus und Stallungen/Boxen von 2003
- weiteres zusätzliches Haus (teilrenoviert)
- ca 1,4 ha Grund
- 11 Boxen
- Offenstall mit Scheune und Heulager (mit Starkstrom, Strom und Wasser)
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation
- eigener Brunnen
- Pelletsheizung
- Zusammenhängende Wald- und landwirtschaftliche Zusatzflächen als Weide
- kein Denkmalschutz
- genügend Abstell- bzw. Parkfläche

Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Alles zum Standort

Eine kleine Ansiedlung von vielleicht 20 Häusern mitten im sanften Hügelland des südlichen Bayrischen Waldes. Hier liegt das Anwesen mitsamt weiteren Flurstücken. In 5 PKW-Minuten gelangen Sie in das benachbarte Tittling. Hier finden Sie alles für das tägliche Leben. Passau ist 25 Kilometer entfernt.

Objektnummer: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2031. Endenergieverbrauch beträgt 119.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)