

Modernisiertes Bauernhaus in ruhiger Ortslage - ca. 5.962 m² Grundstück mit idyllischem Ausblick



ECKDATEN

Objektart: Landhaus
Adresse: 94124 Büchlberg
Baujahr: 1892
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 284 m²
Nutzfläche (ca.): 310 m²
Grundstücksfläche (ca.): 5.962 m²
Kaufpreis pro m²: 2.390,85 €
Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis
€ 679.000,-**

- > Landhaus
- > Büchlberg
- > 6 Zimmer

- > 284 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-6



Objekteckdaten:

Objektart	Landhaus
Adresse	94124 Büchlberg
Baujahr	1892
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	284 m ²
Nutzfläche (ca.)	310 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	5.962 m ²
Kaufpreis	679.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.390,85 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1892
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Ein Haus mit Charakter, Handwerk und Herz

In ruhiger, idyllischer Lage nahe Büchlberg befindet sich dieses außergewöhnliche Haupthaus - eine gelungene Verbindung von mediterranem Flair und bayerischer Tradition. Auf ca. 284 m² Wohnfläche verteilen sich sechs Wohn- und Schlafräume, die viel Platz für Familie, Gäste oder kreative Wohnkonzepte bieten.

Sanierung mit Liebe zum Detail

Das Haus wurde mit viel Engagement und ausschließlich mit Handwerkern aus der nahen Umgebung saniert. Dabei wurde großer Wert auf hochwertige, zum Teil originale Materialien gelegt:

o 2019: Austausch der Wasser- und Elektroleitungen, Erneuerung aller

Böden im EG, Vollsaniierung der Bäder (EG mit Fußbodenheizung), Verlegung original andalusischer Wandfliesen.

o 2020: Neue Haidl-Holzsparsenfenster (2-fach-Verglasung), Einbau einer mediterranen Echtholzlandhausküche mit Smeg-Ofen, Siemens-Herd, Siemens-Spülmaschine und Villeroy & Boch-Spülbecken.

o 2023: Neue Steinmauer vor dem Haus mit antikem Schmiedeeisen und neue Holzfensterläden.

Originale Holzdielen, Holztüren und eine massive Holzterrasse im OG zeugen von der handwerklichen Qualität vergangener Zeiten - behutsam ergänzt durch moderne, langlebige Komponenten.

Große Scheune - Potenzial mit Perspektive

Die ca. 200 m² große Scheune ist vielseitig nutzbar - sei es als Stellplatz für Wohnmobile oder Oldtimer, als Poolhaus, für Tierhaltung, als Werkstatt- und Lagerraum oder entsprechend Ihren ganz persönlichen Ideen.

Wichtiger Hinweis: Die Scheune muss überarbeitet werden - sie bietet aber genau deshalb enormes Entwicklungspotenzial für individuelle Ideen.

Starkstrom- und Wasseranschluss sind bereits vorhanden.

Eine kleine Scheune mit ca. 80 m² dient als Carport/Lagerraum - Dach 2020 renoviert.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 132 m²)

- o Diele, Flur, Hauswirtschaftsraum
- o Wohnzimmer mit Schwedenofen
- o Wohnküche mit Echtholzlandhausküche
- o Kaminzimmer, Gartenzimmer
- o Bad mit originalem Holzofen,

Obergeschoss (ca. 152 m²)

- o Schlafzimmer mit Ankleideraum
- o Drei weitere Wohn-/Schlafzimmer, eines mit eigenem Bad & WC
- o Original Holzdielen, originale Holztüren

Dachgeschoss

o Ausbaufähig (Rohdielen)

Keller

- > Landhaus
- > Büchlberg
- > 6 Zimmer

- > 284 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-6



o Kleiner Gewölbekeller (ca. 20 m²)

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen jederzeit für einen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung!

Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit einem Weitwinkel aufgenommen wurden!

Weiter Bilder von Innen gibt es auf www.hatz-team.de

Ausstattung:

- o Antike Steinmauer mit kunstvollem Schmiedeeisen
- o Hauszugang über großformatige Granitplatten
- o Wandstärke EG: 60-65 cm - hervorragende natürliche Dämmung
- o Italienische Originalfliesen in der Wohnküche
- o Original Holztreppe mit Holzhandlauf

Grundstück & Umgebung

- o Grundstücksgröße: ca. 5962 m²
- o Zwei uneinsehbare Terrassen, Gartenteich, Obstbäume (Haselnuss, Walnuss, Apfel, Birne, Kirsche, Holunder)
- o Quellwasseranschluss für die Gartenbewässerung

Technik & Energie

- o Gas-Zentralheizung (Brenner 2017 neu)
- o Moderne Elektro- und Wasserleitungen (2019)
- o Isolierglasfenster (2020)

Lagebeschreibung:

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Hügellandschaft zwischen Büchlberg und Salzweg nur 12 km nördlich der Drei Flüsse Stadt Passau mit ihrem umfassenden Angebot an Kultur, Shopping usw.

Die Lage bietet einen perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber, die gleichzeitig die Vorteile einer guten Infrastruktur genießen möchten.

Büchlberg ist ein staatlich anerkannter Erholungsort, der eine hohe Lebensqualität inmitten unberührter Natur bietet. Darüber hinaus bietet der Ort eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ebenfalls nur wenige Minuten entfernt bietet der Ort Salzweg weitere

Einkaufsmöglichkeiten in Form von Supermärkten etc.

Die Nähe der Bundesstraßen B12 und B85, sowie die direkte Verbindung mit dem

Autobahzubringer zur A3 bietet eine schnelle und komfortable Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden und ist somit ideal für Pendler nach Passau, Deggendorf, Österreich, etc.

Schulen & Bildung

Die schulische Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut. Im Ort selbst befindet sich eine Grundschule, die als Umweltschule ausgezeichnet ist. Weiterführende Schulen wie Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien sind in der nahegelegenen Universitätsstadt Passau sowie in den umliegenden Gemeinden wie Hutthurm und Hauzenberg vorhanden.

Naherholung & Freizeit

Die Region ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Aktivurlauber:

Wandern & Radfahren: Ein gut ausgeschildertes Netz an Wander- und Radwegen durchzieht die Landschaft. Besonders zu empfehlen ist der Büchlberger Hüttenwanderweg.

Aussichtsturm Büchlberg: Auf dem "Bergholz" thront ein knapp 30 Meter hoher Aussichtsturm, der einen atemberaubenden 360-Grad-Rundblick über den Bayerischen Wald, das Passauer Land und bei Fernsicht bis zu den Alpen und dem Böhmerwald bietet.

Steinbruchsee & Naturschutzgebiet: Der ehemalige Granitsteinbruch mit seinem türkisfarbenen Wasser ist heute ein beeindruckendes Naturschutzgebiet und lädt zu Spaziergängen ein.

Golf: Auch Golfbegeisterte kommen auf ihre Kosten. In der Umgebung von Büchlberg (z.B. in Passau, Thyrnau, Hauzenberg oder Bad Griesbach) finden sich mehrere exzellente Golfplätze.

Ausflugsziele & Dreiländereck

Die zentrale Lage nahe Passau bietet optimale Voraussetzungen für Ausflüge:

Dreiflüssestadt Passau: Die weltbekannte Barockstadt mit dem Zusammenfluss von Donau, Inn und Ilz ist in nur ca. 15 Autominuten erreichbar.

Dreiländereck: Die Grenzregion zu Österreich und Tschechien (Böhmerwald) ist schnell erreicht und lädt zu Tagesausflügen ein - sei es zum Wandern im Nachbarland oder für einen Städtetrip nach Linz oder Prag.

Eckdaten

- > Landhaus
- > Büchlberg
- > 6 Zimmer

- > 284 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-6



Nationalpark Bayerischer Wald: Das Haus liegt am Tor zum ältesten Nationalpark Deutschlands. Der Baumwipfelpfad in Neuschönau oder die Glasstraßen mit ihren Schauglashütten sind nur eine kurze Autofahrt entfernt

Sonstiges:

** Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

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

Aus Diskretionsgründen werden hier keine weiteren Angaben zum Objekt und zur Lage gemacht. Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gerne auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

Es ist immer gut, den Marktwert Ihrer Immobilie zu kennen. Haben Sie vom Immobilienboom profitiert?
Was ist Ihre Immobilie wert? In nur 3 Minuten zum Ergebnis mit unserer Wertermittlung.
Ermitteln Sie den aktuellen Kaufpreis Ihrer Immobilie einfach, schnell und unverbindlich auf unserer Homepage.

Energieausweis ist in Bearbeitung.

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter:
www.hatz-team.de

Objektbilder:



Wohnen



Wohnen



Wohnküche

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

- > Landhaus
- > Büchlberg
- > 6 Zimmer

- > 284 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-6



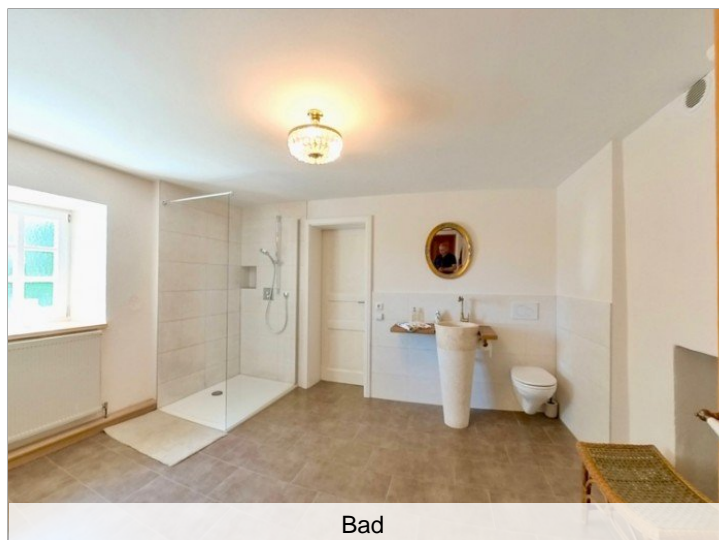
Küche



Wohnküche



Küche Ausblick



Bad



Wohnküche



Kamin und Gartenzimmer

Eckdaten

- > Landhaus
- > Büchlberg
- > 6 Zimmer

- > 284 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-6



Flur EG



Gästebad OG



Bibliothek OG



Schlafen OG Ost



Gästezimmer OG



Schlafen OG Ost

Eckdaten

- > Landhaus
- > Büchlberg
- > 6 Zimmer

- > 284 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-6



Schlafen OG

JETZT ONLINE

www.hatz-team.de

HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

Ihr Immobilienmakler in Passau & München

- Professionelle Immobilienbewertung & Marktanalyse**
Fundierte Wertermittlung als Grundlage für den optimalen Verkaufspreis.
- Bestmögliche Verkaufspreise**
durch starke Verhandlungsführung.
- Full-Service rund um Immobilien**
Bewertung · Verkauf · Vermietung · Verwaltung
- Persönliche, individuelle Beratung**
Beratung · Verkauf · Vermietung
- Langjährige Erfahrung in Passau & München**
Seriöse, diskrete Abwicklung
- Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | www.hatz-team.de
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 10 · 80336 München
www.hatz-team.de

