

Modernisiertes Bauernhaus mit Nachbarhaus in ruhiger  
Ortslage auf ca. 6.370 m<sup>2</sup> großem Grundstück



## ECKDATEN

Objektart: Landhaus  
Adresse: 94124 Büchlberg  
Baujahr: 1892  
Zimmerzahl: 11  
Wohnfläche (ca.): 420 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 455 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 6.373 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.878,57 €  
Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis  
€ 789.000,-**

- > Landhaus
- > Büchlberg
- > 11 Zimmer

- > 420 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-ges



## Objekteckdaten:

Objektart	Landhaus
Adresse	94124 Büchlberg
Baujahr	1892
Zimmerzahl	11
Wohnfläche (ca.)	420 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	455 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	6.373 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	789.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	1.878,57 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Wesentlicher Energieträger	Öl, Gas
Energieausweis Baujahr	1892
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Öl, Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis

## Objektbeschreibung:

In ruhiger, idyllischer Lage nahe Büchlberg (zwischen Büchlberg und Salzweg, ca. 12 km nördlich von Passau) befindet sich dieses außergewöhnliche Anwesen. Es besteht aus zwei eigenständigen Wohnhäusern auf einem großen Grundstück - ideal für Familien, Kapitalanleger, Generationenprojekte oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Haupthaus überzeugt mit viel Charme, hochwertiger Sanierung und handwerklicher Liebe zum Detail. Das Nebenhaus ist aktuell vermietet und bietet durch ein eingetragenes Wohnrecht eine interessante Renditeperspektive zu einem attraktiven Kaufpreis.

Übersicht Haupthaus:

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, Vollsanierung 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dient als Carport/Lagerraum - Dach 2020 renoviert.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 132 m<sup>2</sup>)

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

Obergeschoss (ca. 152 m<sup>2</sup>)

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

- > Landhaus
- > Büchlberg
- > 11 Zimmer

- > 420 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-ges



## Dachgeschoss

- o Ausbaufähig (Rohdielen)

## Keller

- o Kleiner Gewölbekeller (ca. 20 m<sup>2</sup>)

## Übersicht Nebenhaus:

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss (ca. 59 m<sup>2</sup>)

Im Erdgeschoss betritt man das Haus über einen Windfang mit Garderobe. Von dort gelangt man ins Treppenhaus sowie in die Wohnküche. Ein Schlafzimmer mit Ankleideraum bietet ausreichend Platz. Das Tageslichtbad ist großzügig geschnitten und verfügt über einen Whirlpool sowie ein separates WC.

#### Obergeschoss (ca. 76 m<sup>2</sup>)

Im Obergeschoss erwartet einen ein offener Essplatz mit Küche. Das geräumige Wohnzimmer besticht durch einen gemütlichen Schwedenofen und einen herrlichen Fernblick. Ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche und WC sowie ein Schlaf-/Gästezimmer komplettieren das Raumangebot. Ein Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Komfort.

## 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!

Weitere Bilder von Innen gibt es auf [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)!

## Ausstattung:

### Ausstattung Haupthaus:

- 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 m<sup>2</sup>
- 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)

### Ausstattung Nebenhaus:

- o 2012: Neue Küche im Obergeschoss
- o 2013: Neues Bad im Erdgeschoss
- o 2016: Öl-Brennwertheizung
- o 2023: Neuer Hausanstrich
- o Aktuell vermietet zu 350 EUR kalt
- o Nächste Mieterhöhung ab April 2028 möglich
- o Wohnrecht im Grundbuch eingetragen - die genauen Konditionen teilen ich Ihnen gerne auf Anfrage mit
- o Zwei Bäder, zwei Küchen - flexible Nutzung möglich
- o Eigener Brunnen
- o Einzelgarage
- o Schwedenofen im Wohnzimmer OG
- o Grundstücksgröße: ca. 494 m<sup>2</sup>
- o Gartenanteil mit eigenem Brunnen, Gartenhaus und Geräteschuppen

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

- > Landhaus
- > Büchlberg
- > 11 Zimmer

- > 420 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-ges



## 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.

## Ausflugziele & 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.

**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](http://www.hatz-team.de)

## Objektbilder:



Hautphaus Wohnen

# Eckdaten

- > Landhaus
- > Büchlberg
- > 11 Zimmer

- > 420 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-ges



Hautphaus Wohnen



Hautphaus Wohnküche



Hautphaus Wohnen Ausblick



Hautphaus Küche



Hautphaus Wohnen



Hautphaus Wohnküche

# Eckdaten

- > Landhaus
- > Büchlberg
- > 11 Zimmer

- > 420 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-ges



Hautphaus Bad EG



Hautphaus Kamin und Gartenzimmer



Hautphaus Bad EG



Hautphaus Flur OG



Hautphaus Bad EG



Hautphaus Bibliothek OG

# Eckdaten

- > Landhaus
- > Büchlberg
- > 11 Zimmer

- > 420 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-ges



Hautphaus Gästezimmer OG



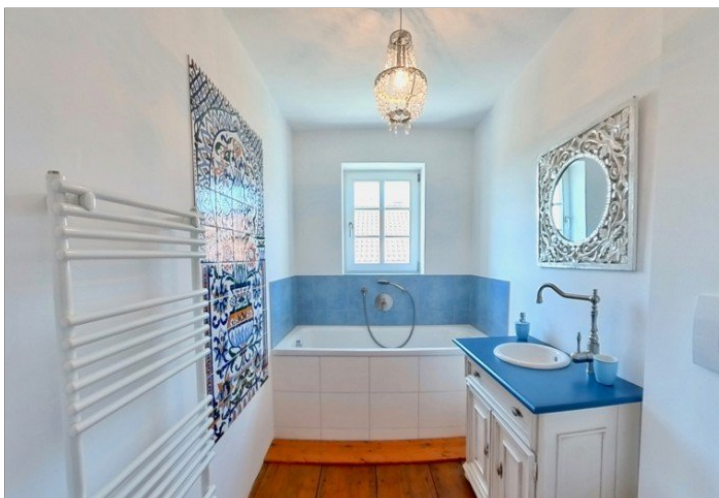
Hautphaus Gästebad OG



Hautphaus Gästezimmer OG



Hautphaus Schlafen OG Ost



Hautphaus Gästebad OG



Hautphaus Schlafen OG Ost

## 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
- > 11 Zimmer

- > 420 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-ges



Haupthaus Schlafen OG



Nebengebäude Essbereich



Nebengebäude Wohnen 2



Nebengebäude Schlafen OG



Nebengebäude Küche OG



Nebengebäude Schlafen EG

# Eckdaten

- > Landhaus
- > Büchlberg
- > 11 Zimmer

- > 420 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OKD-ges



Nebengebäude Bad EG

**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

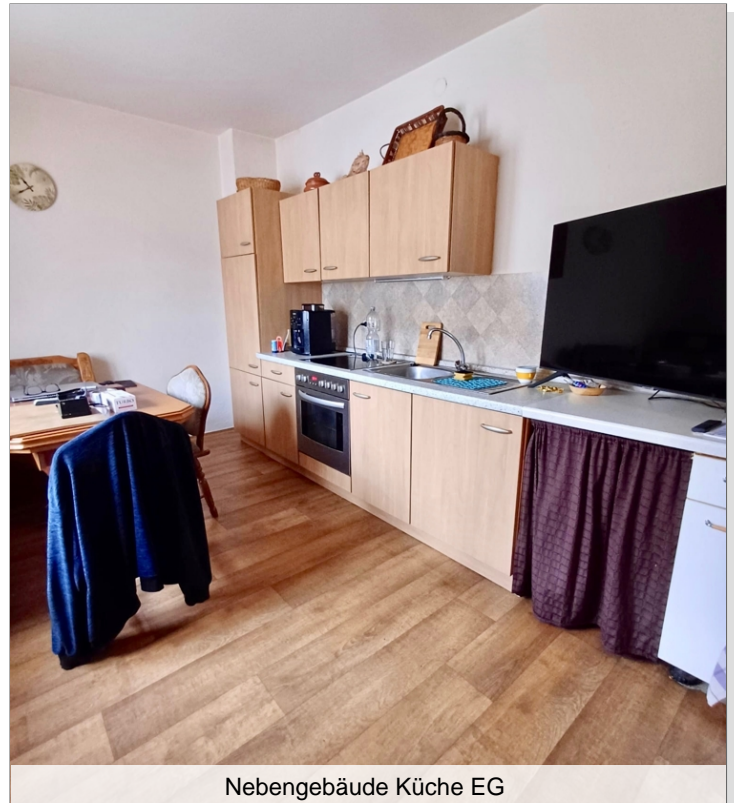
**Langjährige Erfahrung in Passau & München**  
Seriöse, diskrete Abwicklung

**Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche**

**0851 7569370 | www.hatz-team.de**  
Kainzenweg 1 - 94036 Passau - Luitpoldstraße 10/11 - 80334 München  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)



Hausansicht und Umfeld



Nebengebäude Küche EG

**JETZT ONLINE**

[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

## Hatz & Team Immobilien GmbH

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

