

Neureichenau / Altreichenau

# Historische Landhaus-Villa mit Reitplatz, Sauna und großem Grundstück

Objektnummer: 24345029



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

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 244 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 7.128 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24345029 - 94089 Neureichenau / Altreichenau

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

Objektnummer: 24345029 - 94089 Neureichenau / Altreichenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24345029
Wohnfläche	ca. 244 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1946
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	890.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24345029 - 94089 Neureichenau / Altreichenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	314.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.08.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1946

Objektnummer: 24345029 - 94089 Neureichenau / Altreichenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345029 - 94089 Neureichenau / Altreichenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345029 - 94089 Neureichenau / Altreichenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345029 - 94089 Neureichenau / Altreichenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345029 - 94089 Neureichenau / Altreichenau

## Grundrisse



## Obergeschoss





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: 24345029 - 94089 Neureichenau / Altreichenau

## Ein erster Eindruck

Leben und Arbeiten umgeben von historischem Charme und idyllischer Natur. 1946 wurde diese Landhaus-Villa auf einem rund 7128 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut, welches sowohl verkehrstechnisch gut erreichbar und gleichzeitig ruhig gelegen ist. Ausgestattet mit hochwertigen Wandtafeln, Kassetten-Decken und Fischgrät-Parkett aus Krisch- & Nuss-Holz, erzählt dieses Anwesen eindrucksvoll von einer Exklusivität, welche in dieser Form nur selten zu finden ist. Auf insgesamt 4 Etagen bietet das Haus mit seinen 244 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Menge Platz zur individuellen Nutzung. 11 Zimmer, darunter drei voll ausgestattete Küchen, stehen dabei ebenso zur Verfügung, wie drei Badezimmer, zwei separate WCs und eine moderne Sauna. Während den Jahren wurde die Villa fortlaufend instandgehalten und modernisiert. Dabei wurde darauf geachtet, die Besonderheiten und den Charme des Hauses zu erhalten. So wurden beispielsweise zeitgemäße Kunststofffenster eingebaut, die Heizungsanlage erneuert, die Küchen und Bäder modernisiert und die hintere Hälfte des Daches neu mit Blech eingefasst. Ein weiterer Pluspunkt besteht sicherlich in der Außenanlage des Hauses, welche sowohl einen Obstgarten, einen Brunnen und auch einen kleinen Wald beinhaltet. Ein eigener, neu angelegter, Reitplatz, Stallungen für Pferde sowie ein weitläufiges, eingezäuntes und hochwertiges Hundequartier bieten ideale Voraussetzungen für das Zusammenleben mit den eigenen Vierbeinern. Egal ob aus rein privater Leidenschaft oder als Basis für das gewerbliche Arbeiten mit Tieren, dank der bestehenden Infrastruktur ist beides möglich. Zusammengefasst richtet sich dieses besondere Anwesen an jene, die ein reizvolles, hochwertiges und großes Haus mit historischem Charme suchen und gleichzeitig Ihr Leben gemeinsam mit Tieren, in der malerischen Landschaft des bayrischen Waldes, genießen wollen.

Objektnummer: 24345029 - 94089 Neureichenau / Altreichenau

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1946
- fortlaufend modernisiert und instandgehalten
- rund 244 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachgeschoss zusätzlich ausbaubar
- 8 Zimmer
- 3 Küchen
- 3 Bäder
- 2 WCs
- moderne Sauna
- 7128 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- nahezu Alleinlage
- Obstgarten
- eigener Brunnen und Gemeinde-Wasser
- Biologische Kleinkläranlage
- Stallungen für Pferde
- neu angelegter Reitplatz
- weitläufiges Hundequartier
- Garage
- 6 Außenstellplätze
- Möglichkeit für private und gewerbliche Tierhaltung z.B. Hundezucht, (Hunde-) Pension, Reitkurse, Wanderreitstation, therapeutisches Reiten, tiergestütztes Therapiezentrum, Ferienprogramm für Urlauber, etc.

Objektnummer: 24345029 - 94089 Neureichenau / Altreichenau

## Alles zum Standort

Die historische Landhaus-Villa befindet sich in der idyllischen Gemeinde Neureichenau, im Herzen des Bayerischen Waldes, Niederbayern. Diese ruhige und ländliche Region ist geprägt von weitläufigen Wiesen, dichten Wäldern und sanften Hügeln – ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Infrastruktur und Anbindung: Trotz der ruhigen Lage bietet Neureichenau eine gut ausgebaute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Größere Städte wie Passau oder Freyung sind in etwa 30 bis 40 Minuten mit dem Auto erreichbar, während die nahegelegene Grenze zu Österreich und Tschechien die Region auch international gut anbindet. Ländliche Umgebung: Die Umgebung besticht durch ihre unberührte Natur und ländlichen Charme. Direkt von der Villa aus bieten sich zahlreiche Wander- und Reitwege an, die durch malerische Landschaften und Wälder führen. In den umliegenden Gemeinden gibt es zahlreiche Landgasthöfe, die lokale Küche und Produkte aus der Region anbieten. Tourismus und Freizeitangebote: Neureichenau liegt im Dreiländereck Deutschland-Österreich-Tschechien und ist ein beliebtes Ziel für Touristen. Die Region ist bekannt für ihr vielfältiges Freizeitangebot: Im Sommer laden Wanderwege, Mountainbike-Strecken und der nahegelegene Nationalpark Bayerischer Wald zu ausgedehnten Ausflügen ein. Im Winter sind die Skipisten und Langlaufloipen nur eine kurze Fahrt entfernt. Auch kulturell hat die Region einiges zu bieten – historische Klöster, Burgen und Sehenswürdigkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung macht Neureichenau zu einem einzigartigen Wohnort mit hohem Erholungswert und hervorragenden Freizeitmöglichkeiten – ideal für Tier- bzw. Pferdebesitzer, Naturfreunde und Menschen, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur zu verzichten.

Objektnummer: 24345029 - 94089 Neureichenau / Altreichenau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 314.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1946. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**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: 24345029 - 94089 Neureichenau / Altreichenau

## 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)