

Saldenburg

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

Property ID: 24166016



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

**PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 325 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 13.951 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## At a glance

Property ID	24166016	Purchase Price	849.000 EUR
Living Space	ca. 325 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Rooms	11	Modernisation / Refurbishment	2019
Bedrooms	7	Equipment	Fireplace
Bathrooms	3		

Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Energy Data

Energy Source	Pellet	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	09.05.2031	Final energy consumption	119.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## The property





Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## The property



Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## The property



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)



Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## The property





Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## The property



Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## The property





Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## The property





Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## The property



Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## The property





Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## The property





Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## The property



Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## The property





Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

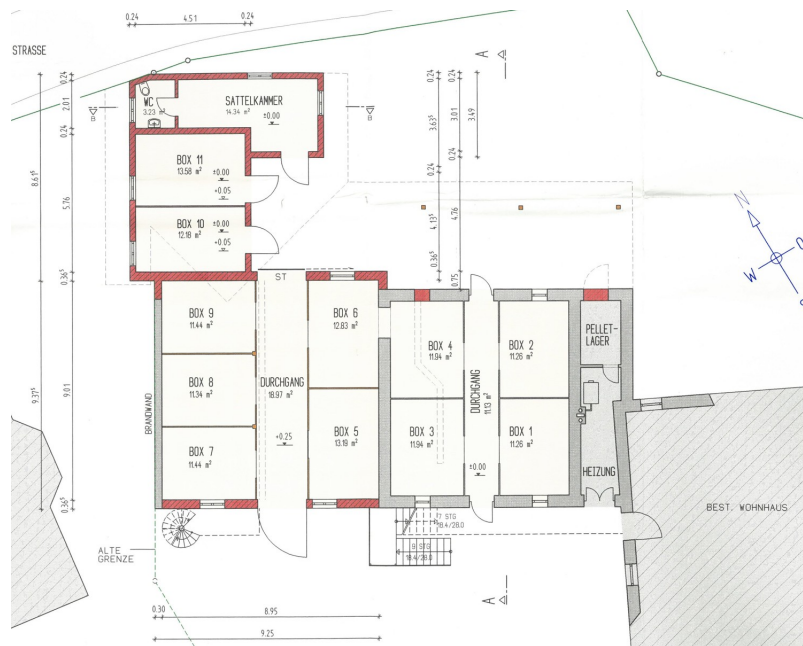
## The property

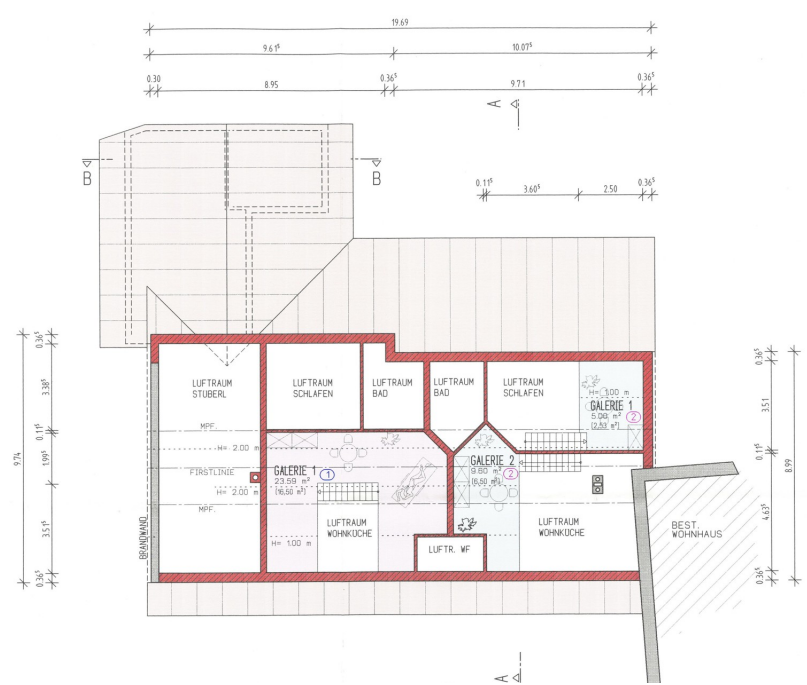


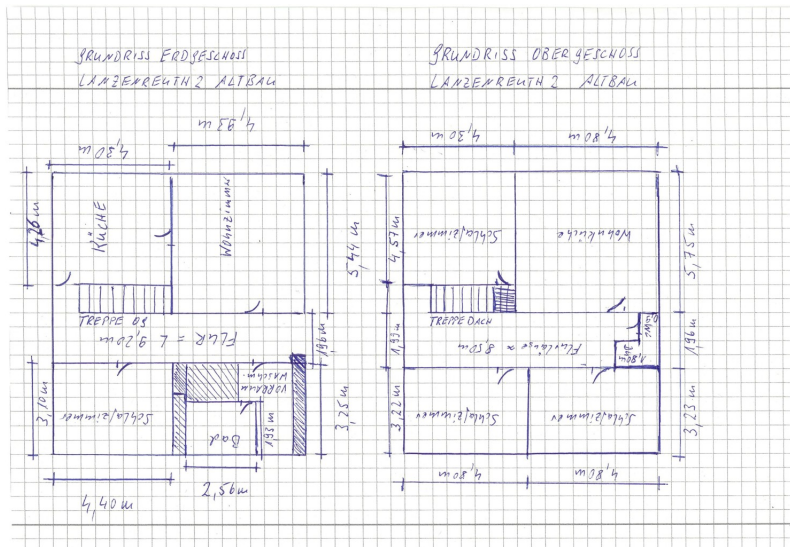


Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

# Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## A first impression

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.

Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg**

## All about the location

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.



Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Other information

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 24166016 - 94163 Saldenburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)