



E&V ID W-0307Y2

LORENZ-GLAS-WEG 1-3 — 84378 DIETERSBURG

## Historisches Juwel mit exklusiver Sanierung und zusätzlichem Gästehaus in traumhafter Lage nahe Passau und München

WOHNFLÄCHE

ca. 545 m<sup>2</sup>

KAUFPREIS

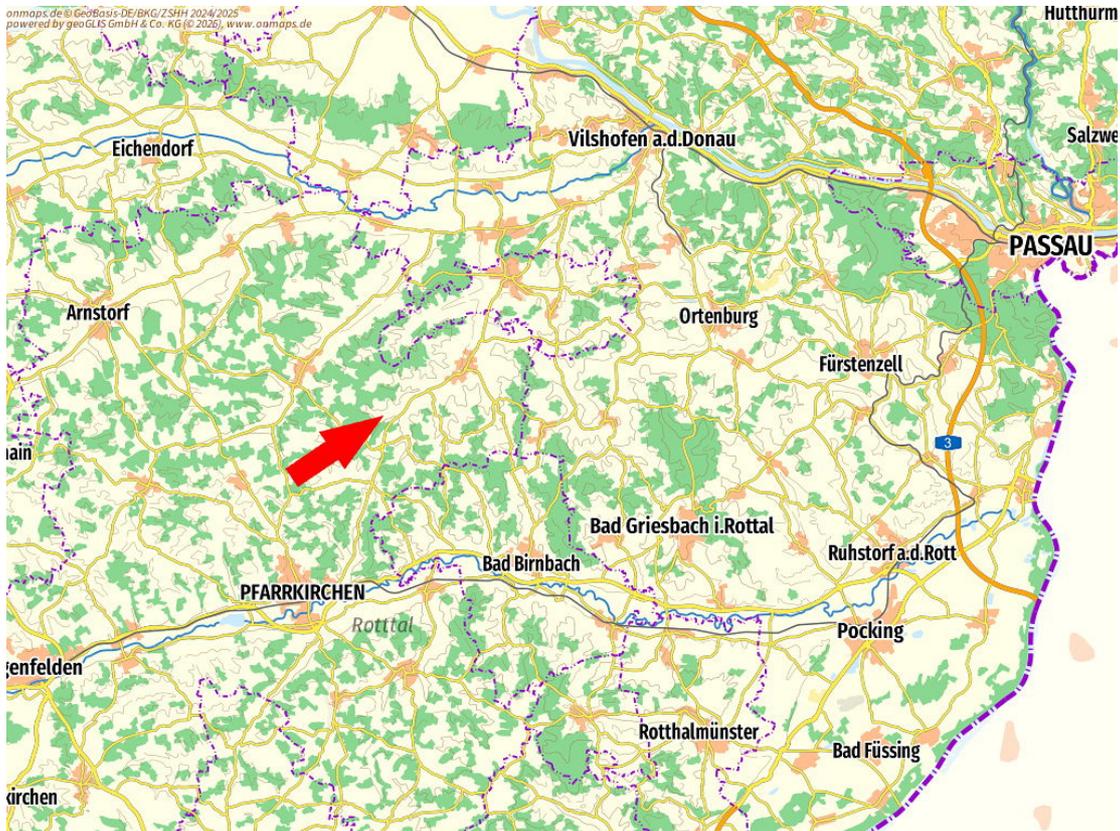
3.100.000 €

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 7.800 m<sup>2</sup>

ANZAHL ZIMMER

11



Lageplan

## Eckdaten

Wohnfläche

ca. 545 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

ca. 7.800 m<sup>2</sup>

Kaufpreis

3.100.000 €

Anzahl Zimmer

11

Anzahl Schlafzimmer

4

Terrasse



Kamin



Gesamtanzahl Garagenplätze

2

Denkmalschutz / kein Energieausweis erforderlich



Zusätzliches Nebengebäude/Gästehaus  
und Scheune für 4 weitere Autos  
vorhanden



## Courtagepassus

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Beauftragung unserer Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewollten Inanspruchnahme) zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide

Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 3% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 3,57% des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.



## Objektbeschreibung

Inmitten der sanften Hügellandschaft des niederbayerischen Voralpenlands erhebt sich Schloss Peterskirchen – ein Anwesen aus der Frührenaissance von seltener Authentizität, das Historie, Stil und Lebensqualität auf einzigartige Weise vereint. Nur etwa 35 Minuten von Passau, 30 Minuten von Burghausen, 45 Minuten von Salzburg und rund 75 Minuten von München entfernt, liegt dieses beeindruckende Ensemble in ruhiger Lage – umgeben von traumhafter Natur, Kulturdenkmälern und einer Vielzahl erstklassiger Golfplätze.

Das Schloss wurde im Jahr 2023/2024 aufwendig und denkmalgerecht saniert – alle Maßnahmen erfolgten in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Besonders behutsam wurde mit dem Festsaal umgegangen, dessen originale Fresken aus dem 17. Jahrhundert unverändert erhalten blieben. Der historische Charakter des Gebäudes blieb vollständig gewahrt – mit originalem Außenputz, ca. 80 cm starken Mauern, bis zu 4,5 Meter hohen Decken, über 300 Jahre alten Fliesen sowie Holzdielenböden. Auch ein charmantes Kaminzimmer aus dem 16. Jahrhundert zählt zu den vielen besonderen Räumen des Hauses.

Die Wohnfläche des Schlosses beträgt ca. 380 Quadratmeter, ergänzt durch ein komplett saniertes, alarmgeschütztes Nebenhaus mit ca. 165 Quadratmetern, das sich sehr gut als Gästehaus oder für

Personal eignet.

Beide Gebäude sind jeweils mit einer eigenen Gasheizung ausgestattet. Das Gesamtgrundstück umfasst etwa 7.800 Quadratmeter – darunter ein außergewöhnlich großer, gepflegter und liebevoll angelegter Schlosspark, der das Anwesen zu einer wahren Oase der Ruhe macht. Alte Bäume, gepflegte Rasenflächen, edle Rosensträucher, Natursteinwege und weitläufige Blickachsen verleihen dem Außenbereich eine parkähnliche Atmosphäre von seltener Schönheit.

Abgerundet wird das Ensemble durch eine Scheune mit Platz für bis zu 4 Oldtimer oder als Raum für weitere Nutzungsmöglichkeiten, eine Doppelgarage sowie eine neu gestaltete Terrasse auf der Ostseite des Haupthauses – perfekt für sonnige Frühstücke oder elegante Gartenfeste mit Blick ins Grüne.

Schloss Peterskirchen ist ein Ort mit Seele – geschaffen für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Historie und gehobenes Wohnen. Ob als privater Landsitz, exklusive Eventlocation oder repräsentatives Feriendomizil: Dieses Anwesen vereint Geschichte mit Gegenwart und bietet Raum für große Ideen in einem einzigartigen Umfeld.

Denkmalschutz / kein Energieausweis erforderlich.

Arianna Ziemann  
+4915731368791  
+49 8051 96746-0

[arianna.ziemann@engelvoelkers.com](mailto:arianna.ziemann@engelvoelkers.com)



## Lagebeschreibung

Das Anwesen liegt eingebettet in die sanften Hügel des niederbayerischen Alpenvorlandes, im Gemeindegebiet von Dietersburg im Landkreis Rottal-Inn. Die Lage vereint ländliche Ruhe, kulturelle Vielfalt und eine bemerkenswerte Nähe zu einigen der attraktivsten Städte Süddeutschlands und Österreichs. Hier verbindet sich historischer Charme mit einer ausgezeichneten Lebens- und Erholungsqualität.

Zentrale Lage mit besten Verbindungen

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist Schloss Peterskirchen hervorragend angebunden. Über die nur rund 20 Autominuten entfernte Autobahn A94 ist eine schnelle Verbindung in alle Richtungen gegeben. Die umliegenden Städte und bedeutenden Zentren sind bequem erreichbar:

- Passau (ca. 39 km): Die malerische Dreiflüssestadt an der Donau besticht durch barocke Architektur, ein pulsierendes Kulturleben und einer der besten Universitäten Deutschlands mit über 12 000 Studierenden. Als Verkehrsknotenpunkt bietet Passau Anschluss nach Österreich, Tschechien und Richtung Regensburg/München.
- Burghausen (ca. 35 km): bekannt für die längste Burganlage der Welt, lockt mit historischem Charme und einer florierenden Kunst- und Kulturszene mit dem weltweit bekannten Jazzfestival und

weiteren historischen Veranstaltungen.

- Salzburg (AT) (ca. 80 km): Die weltberühmte Mozartstadt ist in gut einer Stunde erreichbar und bietet nicht nur internationale Kulturereignisse wie die Salzburger Festspiele, sondern auch einen internationalen Flughafen mit Anbindung an zahlreiche europäische und interkontinentale Destinationen.

- München (ca. 115 km / ca. 90 Minuten Fahrzeit): Die bayerische Landeshauptstadt ist über die Autobahn A94 bequem und direkt erreichbar.

Freizeitwert & Golfregion Rottal-Inn

Die Umgebung von Schloss Peterskirchen zählt zu den attraktivsten Erholungs- und Gesundheitsregionen Deutschlands. Zahlreiche Kurorte wie Bad Birnbach, Bad Griesbach oder Bad Füssing liegen im Umkreis und bieten hochwertige Thermenlandschaften, Wellnesszentren und medizinische Einrichtungen.

Besonders hervorzuheben ist die Golfregion Donau-Inn-Rott, eine der renommiertesten Golfdestinationen Europas:

Zudem laden zahlreiche Rad- und Wanderwege, Naturparks, Reitmöglichkeiten und Angelreviere in der Umgebung zu Aktivitäten in der freien Natur ein.







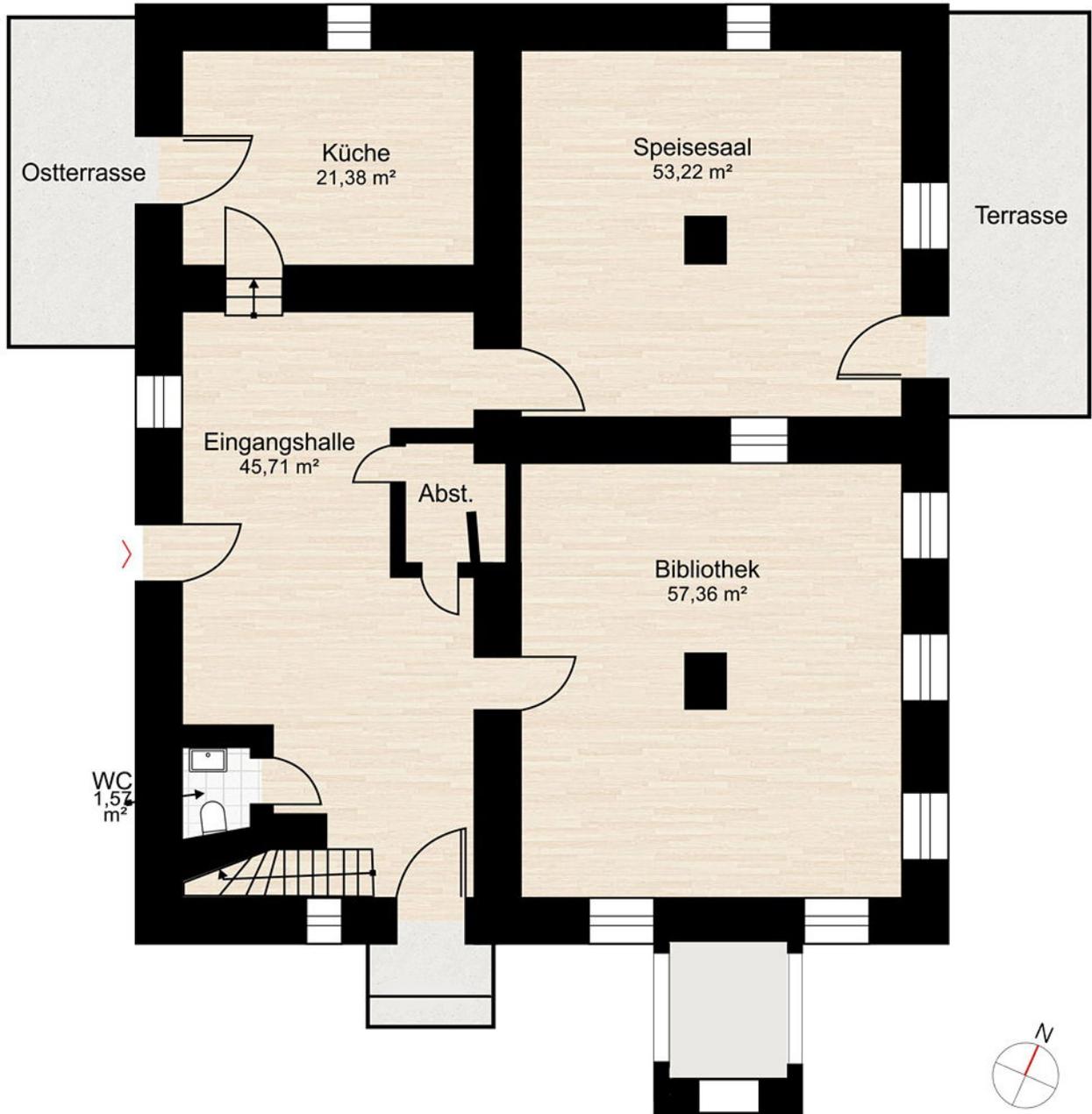






Terrasse

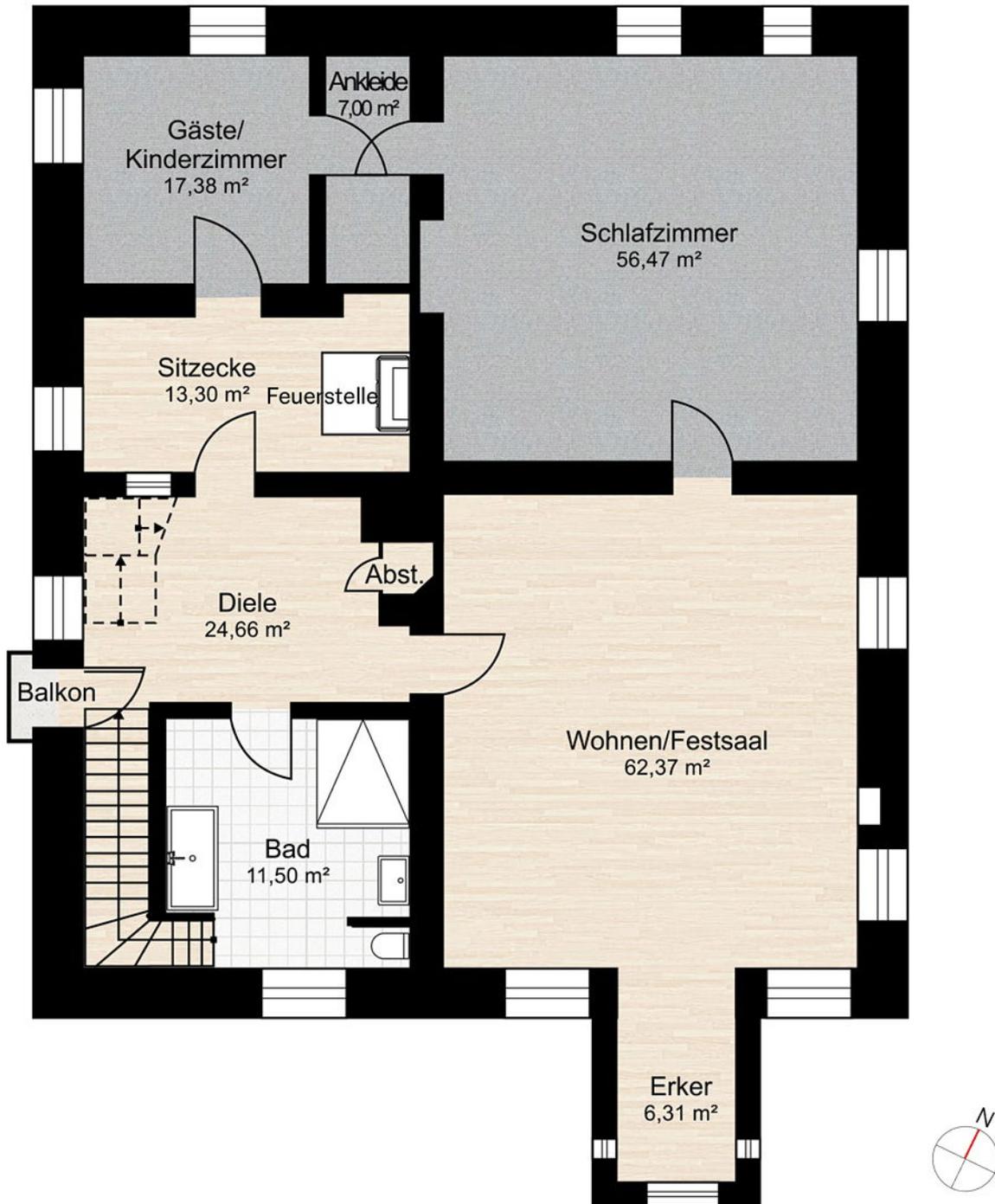




Grundriss Erdgeschoss

## Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Grundriss Obergeschoss

## Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Flurkarte

# Katasterplan

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewollten Inanspruchnahme) zustande. Ergibt sich nicht aus abweichenden Vereinbarungen etwas anderes, hat der Vertrag mit dem Verkäufer oder Vermieter eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um einen weiteren Monat, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von vier Wochen vor Vertragsende schriftlich oder in Textform gekündigt hat.

Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften für die hierdurch entstehenden Schäden.

Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.

Soweit keine Interessenkollision oder ein gesetzlicher Ausschluss vorliegt, sind wir berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden.

Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Miet-, Pacht oder ähnlicher Nutzungsvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch dem Grunde nach nicht, sofern nicht ein gesetzlicher Ausschluss vorliegt. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.

Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkenntnis) oder erlangt er dieses Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.

Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den

Informationen nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Kommt durch die unbefugte Weitergabe der Informationen an einen Dritten der Hauptvertrag mit diesem zustande, haftet der Kunde uns gegenüber auf Zahlung der entgangenen Provision. Dies gilt entsprechend für den Ersatz von Aufwendungen, die wir im berechtigten Vertrauen auf den Abschluss eines Hauptvertrages getätigt haben, der aufgrund des schuldhaften Verhaltens des Kunden nicht zustande gekommen ist.

Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftspflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.

Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.

Wir nehmen nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis (Maklervertrag) ist der Sitz des Maklers, sofern es sich bei dem Kunden um einen Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen handelt. Ist der Kunde Verbraucher (§ 13 BGB), der keinen allgemeinen Gerichtsstand in der Bundesrepublik Deutschland hat, so ist ebenfalls der Sitz des Maklers nicht-ausschließlicher Gerichtsstand. Verlegt der Kunde (Verbraucher) seinen Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt nach Zustandekommen des Maklervertrages nach außerhalb Deutschlands oder ist der Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt des Kunden im Zeitpunkt einer etwaigen Klageerhebung nicht bekannt, so ist Gerichtsstand ebenfalls der Sitz des Maklers. Ausschließliche Gerichtsstände, insbesondere für das gerichtliche Mahnverfahren, bleiben von den vorstehenden Regelungen unberührt.

# Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und Jörg Kaller Immobilien.

