

## Dachgeschosswohnung in Spiegelau

Urlaubsflair das ganze Jahr! Idyllisches Wohnen im Bayerischen Wald



Objekt-Nr.: 41020109-02373  
Baujahr: ca. 1980  
Wohnfläche: ca. 55 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2,0  
Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.  
Kaufpreis: 105.000,00 EUR

Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

**Vermittlung:** Postbank Immobilien GmbH  
**Kontakt:** Jürgen Reif  
Sachsentor 24, 21029 Hamburg  
**Telefon:** 0171 6276510  
**Internet:** <https://immobilien.postbank.de/hamburg-bergedorf>  
**E-Mail:** [juergen.reif@postbank.de](mailto:juergen.reif@postbank.de)



Essbereich



Offene Küche

**Objektadresse:**  
94518 Spiegelau

### **Objekt-Beschreibung**

Diese Wohnung wurde seit 40 Jahren ausschließlich für den eigenen Bedarf als Ferienwohnung verwendet.

Jetzt wird diese schöne Wohnung nach langer Überlegung aus Altersgründen verkauft.

Sowohl als Ferienwohnung als auch für die Eigennutzung eignet sich die Wohnung.

Die warme und freundliche Atmosphäre zieht sich durch die gesamte Wohnung. Vom Eingangsbereich gelangen Sie links in die Küche und rechts in das Bad mit Dusche. Vom gut geschnittenen Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront und einem dekorativen Laminatboden geht es zur großzügigen Loggia, mit Süd/West Ausrichtung. Die Loggia ist ebenfalls vom Schlafzimmer aus zu betreten. Genießen Sie oder Ihre Mieter erholsame Stunden mit viel Sonne und frischen Bergluft auf der Loggia. Die offene Küche integriert sich gut ins Wohnzimmer.

Die Wohnung befindet sich im Dachobergeschoss eines 1980 erbauten Wohnhauses.

### **Ausstattung**

Die Wohnung kann möbliert übernommen werden, so dass Sie ganz entspannt mit einer Erstausrüstung an Möbeln, Geschirr oder sonstigen notwendigen Utensilien Ihren Aufenthalt genießen können.

Zu der Wohnung gehört weiterhin ein Außenstellplatz für den PKW.

## Lage

Der staatlich anerkannter Erholungsort Spiegelau liegt direkt im Nationalpark Bayerischer Wald. Mit seiner unberührten Natur und frischen Luft bietet der Bayerische Wald zahlreiche gut markierte Wanderwege.

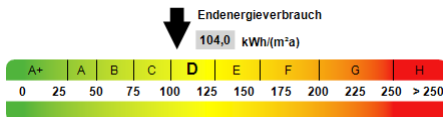
Nach Grafenau sind es acht Kilometer, nach Freyung 26 km, nach Zwiesel 20 km und nach Passau 48 km. Zum tschechischen Grenzübergang Bayerisch Eisenstein oder zum Grenzübergang Philippsreut fährt man jeweils 35 km. Der eigene Bahnhof an der Bahnlinie Zwiesel–Grafenau, wird im Zweistundentakt bedient.

Familien freuen sich über das Waldspielgelände mit Naturerlebnispfad und genießen Badespaß ohne Chemie im Naturbad mit Minigolfanlage sowie einem Beachvolleyballplatz. Erfrischung bietet außerdem die barrierefreie Naturkneippanlage im Gemeinde- und Kurpark.

Wintersportfreunde kommen auf über 50 Kilometer Loipen auf ihre Kosten, darunter eine Nachtloipe, zwei Rodelhänge, eine Natureisbahn sowie 40 Kilometer geräumte Winterwanderwege.

## Energieausweis:

Quelle der folgenden Angaben ist der verbrauchsorientierte Energieausweis: Wohngebäude, Öl ist der Hauptenergieträger, Energiebedarf 104 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse D, Warmwasser enthalten



## Zusatzinformationen:

Stellplatz: 1



Aussicht



Grundriss

**Hinweis:** Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Postbank Immobilien übernimmt keine Gewähr.

[illegible]

Dachgeschosswohnung in Spiegelau, Postbank Immobilien GmbH, Jürgen Reif, Tel. 0171 6276510

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Unsere Mitteilungen sind vertraulich und nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Gibt der Auftraggeber sie ohne Zustimmung weiter, hat er die vereinbarte Provision zu zahlen, falls der Dritte den Vertrag abschließt.
2. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Verjährung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ist der Auftraggeber Kaufmann, verjähren dessen Schadensersatzansprüche in drei Jahren von deren Entstehung an, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Auftrages.
3. Entgeltliche Tätigkeit auch für den anderen Teil ist ausdrücklich gestattet.
4. Die Postbank Immobilien GmbH ist berechtigt, weitere Makler bei der Bearbeitung des Auftrags einzuschalten.
5. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages wird die Provision fällig und zahlbar.
6. Die Provisionsabrechnung erfolgt aufgrund des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags. Wird kein Vertrag vorgelegt, erfolgt die Berechnung nach den Werten des Angebots.
7. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags wird die Provision fällig und zahlbar. Kommt der Auftraggeber in Zahlungsverzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 6 Prozentpunkte zu zahlen, es sei denn, dass aus einem anderen Rechtsgrund höhere Zinsen verlangt werden können. Ist ein Verbraucher nicht beteiligt, beträgt der Zinssatz mindestens 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.
8. Ist dem Auftraggeber die ihm nachgewiesene Vertragsangelegenheit bereits bekannt, hat er dies unverzüglich der Postbank Immobilien GmbH mitzuteilen und zu beweisen. Der Auftraggeber ist ferner verpflichtet mitzuteilen, ob bzw. wann und mit wem der beabsichtigte Vertrag zustande kam und welcher Kaufpreis, Miet- oder Pachtzins erzielt worden ist. Der Vertrag ist unmittelbar nach Vertragsabschluss vorzulegen. Die Postbank Immobilien GmbH ist zu diesem Zwecke berechtigt, die erforderlichen Auskünfte bei Grundbuchämtern, Notaren und anderen Beteiligten einzuholen.
9. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung der Postbank Immobilien GmbH.
10. Abdingung und Nichtigkeit einzelner Bedingungen berührt die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht.
11. Allgemeine Informationspflicht gem. § 36 VSBG: Die Postbank Immobilien GmbH nimmt an außergerichtlichen Streitbeilegungsverfahren vor Verbraucherschlichtungsstellen nicht teil.
12. Erfüllungsort ist Hameln. Gerichtsstand ist je nach Streitwert Hameln oder Hannover.

**Vermittlung:** Postbank Immobilien GmbH  
**Kontakt:** Jürgen Reif  
Sachsentor 24, 21029 Hamburg  
**Telefon:** 0171 6276510  
**Internet:** <https://immobilien.postbank.de/hamburg-bergedorf>  
**E-Mail:** [juergen.reif@postbank.de](mailto:juergen.reif@postbank.de)

Fassung: 12. November 2020