

Exposé

Wohnung in Spiegelau

Panoramablick & Top-Substanz: Sanierte Anlage mit Garage & Ausbaupotenzial



Objekt-Nr. OM-446981

Wohnung

Verkauf: **90.000 €**

Ansprechpartner:
Florian Fink

Palmberger Str. 7
94518 Spiegelau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	267 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Highlights auf einen Blick

- Unverbaubarer Fernblick: Durch die leichte Hanglage genießen Sie vom großen Balkon eine herrliche Aussicht direkt ins Grüne.
- Hervorragende Substanz: Die Außenfassade wurde bereits umfangreich saniert – kein Investitionsstau an der Gebäudesubstanz.
- Sicher investiert: Solide Instandhaltungsrücklage vorhanden.
- Inklusive Garage: Sondereigentum mit direktem Zugang durch das Treppenhaus und eigenem Stromanschluss.
- Entwicklungschance: Erstmalige Mietanpassung nach fast 20 Jahren – attraktives Steigerungspotenzial bei künftiger Modernisierung.

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss vereint zwei Welten: Die Sicherheit einer bereits modernisierten Wohnanlage und das Wertsteigerungspotenzial im Inneren der Wohnung.

Das Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer (ca. 20,5m²), das direkt auf den ca. 7m² großen Balkon führt. Dank der besonderen Hanglage blicken Sie hier dauerhaft ins Grüne, ohne dass Ihnen diese Aussicht verbaut werden kann. Die Wohnung ist seit 2007 zuverlässig vermietet und stellt somit ein ideales Einstiegsobjekt für Kapitalanleger dar.

Während das Äußere des Gebäudes (Fassade) bereits auf einen modernen Stand gebracht wurde, befinden sich die Fenster, das Badezimmer und die Bodenbeläge im charmanten Originalzustand des Baujahres 1985. Dies bietet einem neuen Eigentümer die Chance, bei einem späteren Mieterwechsel durch gezielte Sanierung den Wert der Immobilie massiv zu steigern.

Ausstattung

Ausstattung & Gemeinschaft

- Garage: Ein echtes Highlight ist die massiv gebaute Garage (Sondereigentum). Sie ist bequem über das Treppenhaus erreichbar und verfügt über einen Stromanschluss, der über den Wohnungszähler läuft.
- Stauraum: Ein separater Abstellraum in der Wohnung sowie ein Kellerabteil sorgen für Ordnung.
- Komfort: Die Bewohner profitieren von einem gemeinschaftlichen Waschkeller, einem Fahrradkeller sowie einem Freizeitraum mit Tischtennisplatte.
- Technik: Die Ölzentralheizung wird professionell gewartet; für einen künftigen Austausch ist die Eigentümergemeinschaft finanziell bereits gut aufgestellt.

Fußboden:

Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Besichtigung & Kaufabwicklung

Da die Wohnung zuverlässig vermietet ist, möchten wir die Privatsphäre des Mieters wahren und Besichtigungstermine effizient bündeln. Wir bitten daher um Verständnis, dass Besichtigungen ausschließlich bei nachgewiesenem, ernsthaftem Kaufinteresse und nach Vorlage einer vorläufigen Finanzierungsbestätigung oder eines Kapitalnachweises stattfinden.

So stellen wir sicher, dass wir uns Zeit für die Interessenten nehmen können, die bereits über die notwendigen finanziellen Rahmenparameter verfügen.

Lage

Leben am Nationalpark

Spiegelau gilt als das „Tor zum Nationalpark Bayerischer Wald“ und bietet eine perfekte Mischung aus Naturerlebnis und hervorragender Infrastruktur. Die Palmberger Straße liegt ruhig und dennoch zentral.

- Natur vor der Haustür: In wenigen Minuten erreichen Sie Wanderwege und die unberührte Natur des Nationalparks.
- Zukunftssicherer Standort: Spiegelau ist Sitz eines Ablegers des Fraunhofer-Instituts. Die Präsenz dieser international renommierten Forschungseinrichtung unterstreicht die Bedeutung des Standorts und sorgt für eine kontinuierliche Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum durch Fachkräfte und Wissenschaftler.
- Nahversorgung: Supermärkte (Edeka, Netto, Norma), Bäckereien und Cafés sind in Spiegelau fußläufig oder in 2-3 Fahrminuten erreichbar.
- Gesundheit & Bildung: Ärzte, eine Apotheke sowie Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort.
- Anbindung: Spiegelau ist mit einem P&R Parkplatz sowohl an die „Waldbahn“ wie auch an das IGEL-Busnetz angebunden, was eine bequeme Verbindung Richtung Zwiesel und Deggendorf ermöglicht. Die B533 sorgt für eine schnelle Anbindung an die Autobahn A3.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Unverbaubarer Blick ins Grüne



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie

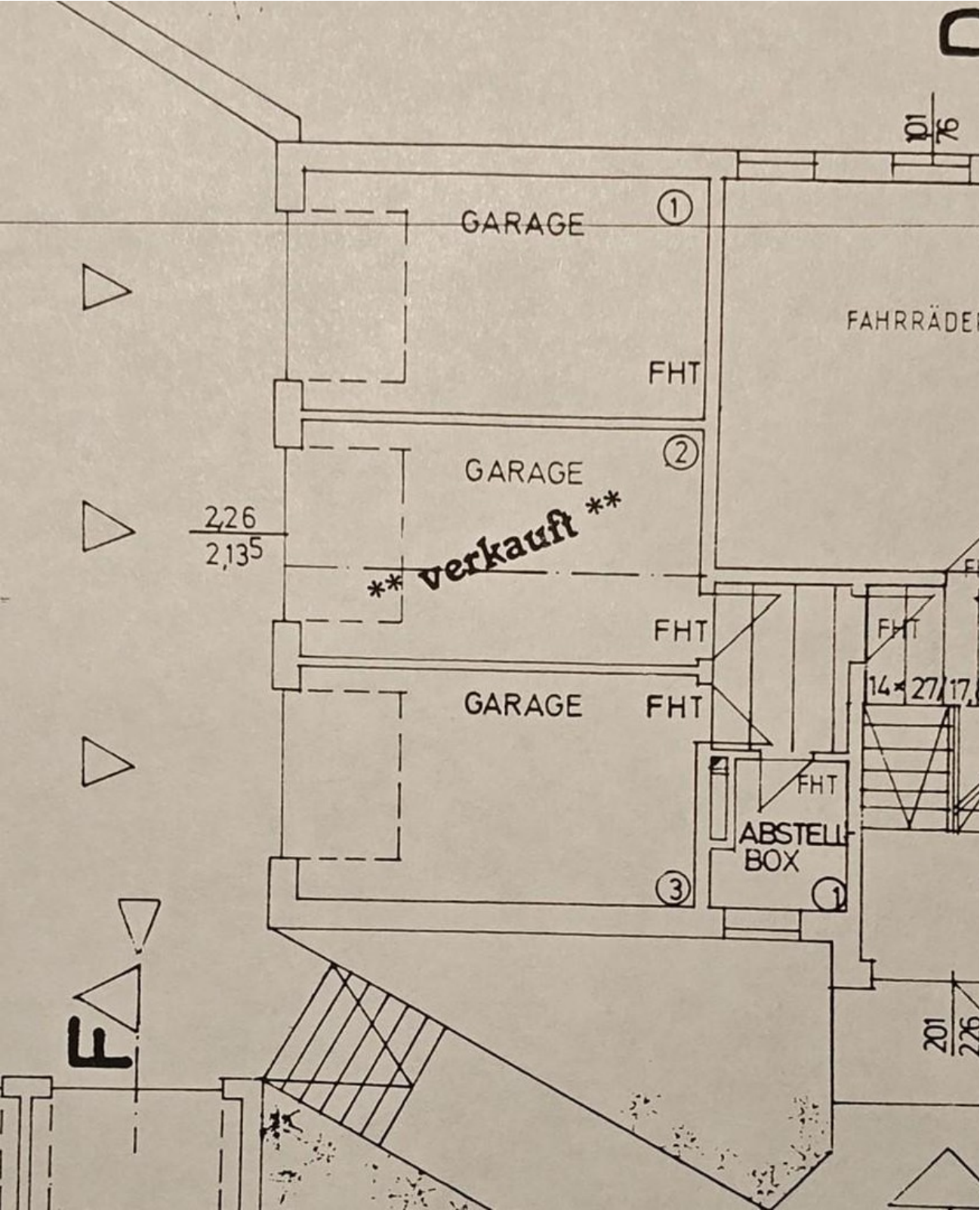


Garage mit Innenzugang



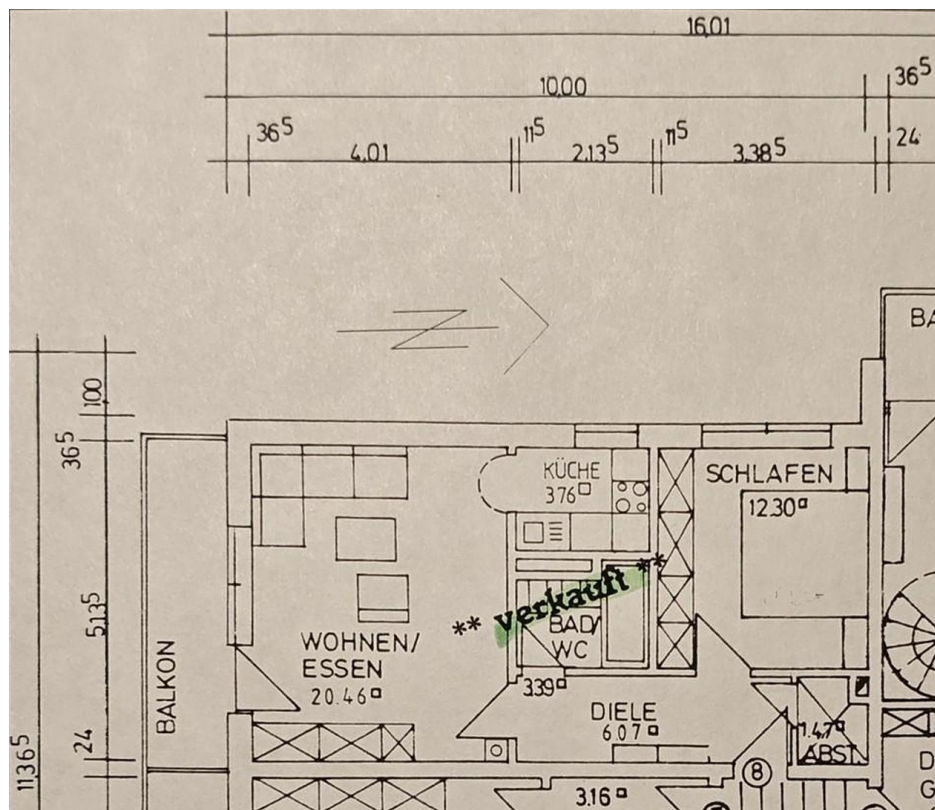
Bad mit Wanne

Exposé - Grundrisse



Grundriss Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung