

Exposé

Einfamilienhaus in Spiegelau

**Ihr neues Zuhause mit viel Platz, Potenzial und Natur in
Klingenbrunn**



Objekt-Nr. **OM-447718**

Einfamilienhaus

Verkauf: **199.500 €**

Ansprechpartner:
CONVITA Immobilien GbR OHNE
MAKLERPROVISION FÜR DEN KÄUFER

94518 Spiegelau
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1965 | Zustand | keine Angaben |
| Grundstücksfläche | 1.172,00 m ² | Schlafzimmer | 5 |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 2 |
| Zimmer | 6,00 | Garagen | 2 |
| Wohnfläche | 147,72 m ² | Stellplätze | 4 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 bietet mit ca. 147 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 1.172 m² viel Platz für Familie, Hobbys und individuelle Wohnideen.

Das Haus ist in zwei nahezu identische Wohneinheiten aufgeteilt. Sowohl das Erdgeschoss mit ca. 79,84 m² als auch das Dachgeschoss mit ca. 67,88 m² verfügen jeweils über drei Zimmer, Küche und Bad. Alle Räume sind bequem über einen zentralen Flur erreichbar.

Die Wohnung im Erdgeschoss wurde 2017 – mit Ausnahme der Fenster – umfassend modernisiert. Dabei wurden ein altersgerechtes Bad mit bodengleicher Dusche und unterfahrbarem Waschbecken, neue Böden und Innentüren sowie die Elektrik und Wasserleitungen erneuert. Das Erdgeschoss ist sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für alle, die direkt einziehen möchten.

Das Dachgeschoss bietet Ihnen zusätzlich viel Potenzial zur eigenen Gestaltung – egal ob als Erweiterung für die Familie, als separate Wohnung für mehrere Generationen oder zur Vermietung. Besonders für handwerklich geschickte Käufer ergeben sich hier viele Möglichkeiten.

Das große, sonnige Grundstück auf der Südseite des Hauses bietet viel Platz zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen. Die vorhandenen Obstbäume sorgen für eine angenehme Atmosphäre im Garten.

Die auf dem Grundstück befindlichen Taubenschläge können gerne entfernt werden und schaffen so zusätzlichen Freiraum.

Die Heizungsanlage wurde ca. 2001 erneuert, der Ölbrenner erst 2024 ausgetauscht. Eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt zusätzlich die Erwärmung des Brauchwassers. Zwei Garagen runden das Angebot ab.

Dieses Haus eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die sich zusätzlichen Wohnraum schaffen oder einen Teil vermieten möchten.

Die Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden.

Sie benötigen die passende Finanzierung?

Gerne unterstützen wir Sie und erstellen ein individuelles Angebot.

****Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieses Hauses.****

Ausstattung

Grundstücksfläche:

- 1.172 m² mit großem Garten

Haus:

- Zwei separate Wohneinheiten mit jeweils 3 Zimmern, Küche und Bad, welche getrennt oder gemeinsam genutzt werden können

- Erdgeschoss 2017 saniert

- Altersgerechtes Bad im Erdgeschoss

- Heizungsanlage (Niedertemperaturkessel) komplett erneuert ca. 2001, Ölbrenner 2024 gewechselt

- Solaranlage auf dem Dach zur Brauchwassererwärmung

- voll unterkellert

- Zwei großzügige Garagen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Impressum:

<https://convita-immobilien.de/impressum/>

CONVITA Immobilien GbR – Stefan und Christine Stoiber

Ihr Immobilienmakler für Regen und Deggendorf

Unterer Sand 3

94209 Regen

Immobilienmakler mit Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 GewO,

Genehmigung als Immobilienmakler erteilt durch das Landratsamt Regen, Poschetsrieder Str. 16, 94209 Regen

Erlaubnis-, Registrierungs-, Aufsichts- und zuständige Behörde:

Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München, Telefon: 089 51 16-0, www.ihk-muenchen.de, info@muenchen.ihk.de

Sämtliche Angaben in diesem Exposé sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellte Vorabinformationen und bilden den Stand zum Zeitpunkt der Exposé-Erstellung ab. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Angaben sind wie immer ohne Gewähr und beruhen auf den Aussagen des Verkäufers und den bereitgestellten Unterlagen.

Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer.

Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessensvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag geschlossen.

Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder der Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebots kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.

Lage

Der idyllische Ortsteil Klingenbrunn liegt inmitten des Bayerischen Waldes und gehört zur Gemeinde Spiegelau. Die ruhige Lage bietet beste Voraussetzungen für Familien, Naturliebhaber und Erholungssuchende – kombiniert mit einer soliden Infrastruktur und bietet eine gute Anbindung an die Umgebung.

Für Familien stehen im nahen Umfeld eine Kita, Kindergarten sowie eine Grundschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen, wie etwa die Mittelschule befinden sich in Riedlhütte und den umliegenden Städten.

Die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte in Spiegelau sowie Krankenhäuser in Grafenau und Freyung gewährleistet.

In Klingenbrunn selbst gibt es einen Dorfladen, der Sie mit den alltäglichen Dingen und frischen Semmeln versorgt. Spiegelau ist gerade einmal knapp 3 km entfernt und bietet mit Norma, Edeka und Netto eine hervorragende Versorgung.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über eine Regionalbahnstation sowie Busverbindungen in die umliegenden Orte. Der nächste Autobahnanschluss ist in rund 40 Minuten erreichbar. Städte wie Grafenau (ca. 13km), Zwiesel (ca. 13km), Freyung, Deggendorf oder Passau sind gut mit

dem Auto zu erreichen und bieten zusätzliche Infrastruktur sowie Arbeits- und Bildungsmöglichkeiten.

Klingenbrunn überzeugt durch seine naturnahe Lage, familienfreundliche Infrastruktur und Anbindung an regionale Zentren – ideal für Wohnen mit hoher Lebensqualität im Grünen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 356,80 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer



EG- Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG - Küche



EG - renoviertes Bad

Exposé - Galerie



EG - bodengleiche Dusche



EG - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



EG - Kinderzimmer/Büro



EG - Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



EG - Flur



Garten

Exposé - Galerie



Garten



DG - Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG - Schlafzimmer



DG - Küche

Exposé - Galerie



DG - Büro



DG - Flur

Exposé - Galerie



Strom



Spitzboden

Exposé - Galerie



Heizungsanlage/Pufferspeicher



Heizungsanlage

Exposé - Galerie



Pufferspeicher Solaranlage