

Exposé

Einfamilienhaus in Spiegelau

Ferienhaus mit herrlichem Fernblick nahe dem Nationalpark Bayerischer Wald



Objekt-Nr. OM-449062

Einfamilienhaus

Verkauf: **239.000 €**

94518 Spiegelau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	590,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	122,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Heizung	Ofenheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Naturnaher Wohnen erwartet Sie in traumhafter Lage unmittelbar vor den Toren des Nationalparks Bayerischer Wald. Die Vorzüge der romantischen Hanglage genießen Sie besonders bei Stunden auf dem großzügigen Balkon: Von hier aus lassen Sie den Blick über die Dächer der Nachbarschaft hinweg hinab ins grüne Tal schweifen. Hier finden Sie Ihren persönlichen Ruhepol, der mit ca. 120 m² Wohnfläche und seinem

charakteristisch-rustikalen Charme viel Platz zum Wohlfühlen bietet.

Holzparkett, sichtbare hölzerne Balkenkonstruktionen und ein schmiedeeiserner Kaminofen machen das Wohnzimmer zum gemütlichen Herzstück des Hauses. Hier verweilen Sie bei einmaligem Ambiente und gelangen außerdem weiter in die Küche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist - beide Räumen bieten dabei Zutritt zum Balkon. 2 weitere Wohnräume - einer auf der unteren Etage - sowie 2 Tageslichtbäder vervollständigen den Grundriss.

Die Immobilie wurde im Jahr 1972 erbaut und erfreut sich eines ansprechend gepflegten Zustandes. Beheizt wird sie derzeit hauptsächlich über 2 Einzel-Ölöfen, Dauerbrenner aus dem Jahre 2010 mit zentrale Ölversorgung aus 3x 1200 Liter Ölbehälter. 2021 wurden 2 Wandkonvektoren im Untergeschoß angeschlossen, jedoch nie verwendet da nicht notwendig. Lediglich ein Wandkonvektor im oberen Schlafzimmer sowie eine Infrarotheizung in der Küche werden wegen ihre wollige Wärme gerne genutzt. Das Haus verfügt über 2-fach verglaste Fenster. Zudem wurde eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert, um die sonnige Lage ideal zu nutzen. Ein Wirtschaftsraum mit Schwingtor bietet Platz für 2 Ölbehälter und dient als Lagerplatz für Werkzeuge aller Art.

Das Haus ist umlaufend von Gartenflächen umgeben. Ein Paradies für Gartenliebhaber. Im Untergeschoß vor dem Haus, die Südseite bzw. die Straßenseite wird die Rasenfläche von 3 Sumpfeichen beschatet, eine Thuja Hecke dient als Fallschutz zur Straße. Die westliche Böschung bis zum Haupteingang am Obergeschoß ist mit Stauden und Bodendecker bepflanzt. Die zahlreichen Felsen betonen den tipischen Charakter der Gegend. Hinter dem Haus ist eine weitere sonnige Wiese mit Rasenfläche und 2 Obstbäume vorhanden. An der Ostseite gibt es eine 15m² überdachte Terasse mit Fernsicht zu Brotjacklriegel, eine weitere 30m² große Terasse/Grillplatz umgeben von Granitmauer, ein kleiner Zwischenpodest für unser jacuzzi whirlpool, sowie ein weiterer Plateau 3x4m mit Sonnenschirm und Sitzgelegenheiten.

Ausstattung

Das Anwesen wird zurzeit als privates Ferienhaus ohne Vermietung genutzt.

Es wurde laufend von Eigentümern in Eigenregie renoviert, man kann sofort einziehen und wohnen ohne Einschränkungen, alles funktioniert, angefangener 2. Stellplatz kann ohne Einschränkungen weiter gebaut werden.

Das Haus wird von Eigentümern bewohnt, wird erst zur Übergabe geräumt.

Der Energieausweis wurde beantragt und liegt spätestens zur Besichtigung vor.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Besichtigung nur am Wochenende möglich nach vorherige Terminvereinbarung. Für die Terminvereinbarung benötigen wir vollständigen Namen, Adresse Tel. Nr, eMail.

Lage

Nicht umsonst trägt die Gemeinde Spiegelau den Titel eines staatlich anerkannten Erholungsortes: Hier im Ortsteil Oberkreuzberg wohnen Sie nur wenige Kilometer entfernt von

den grünen Weiten des Nationalparks Bayerischer Wald und genießen erholsame Naturnähe, die schon bei Stunden auf Ihrem eigenen Balkon spürbar

wird. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die umliegenden Gemeinden und bspw. Passau in knapp 50 km Entfernung.

Den eigenen Mut erproben auf dem Baumwipfelbad, bei langen Wanderungen die dichten Wälder genießen oder bei spontanen Spaziergängen die Seele baumeln lassen: All dies ermöglicht der Bayerische Wald. Zudem finden

Freunde des Golfsports einen Golfplatz in 15 km Entfernung vor.

Die Kerngemeinde Spiegelau können Sie mit dem Auto in unter 10 Minuten erreichen. Hier stehen Ihnen mehrere Supermärkte ebenso zur Verfügung wie Bankfilialen, Apotheken und weitere Einzelhändler. Für die Bildung und Betreuung der Jüngsten sind ein Kindergarten und eine Grundschule im Zentrum der Gemeinde zuständig, eine

Mittelschule finden Sie im Ortsteil Riedlhütte vor.

Oberkreuzberg ist über eine ca. 400 m entfernte Bushaltestelle an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, von wo aus verschiedene Buslinien in 15-20 Minuten Fahrzeit Spiegelau anfahren. Dort finden sie auch den nächsten Regionalbahnhof vor. Das überregionale Straßennetz kann über die 10 Autominuten entfernt verlaufende B85

genutzt werden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



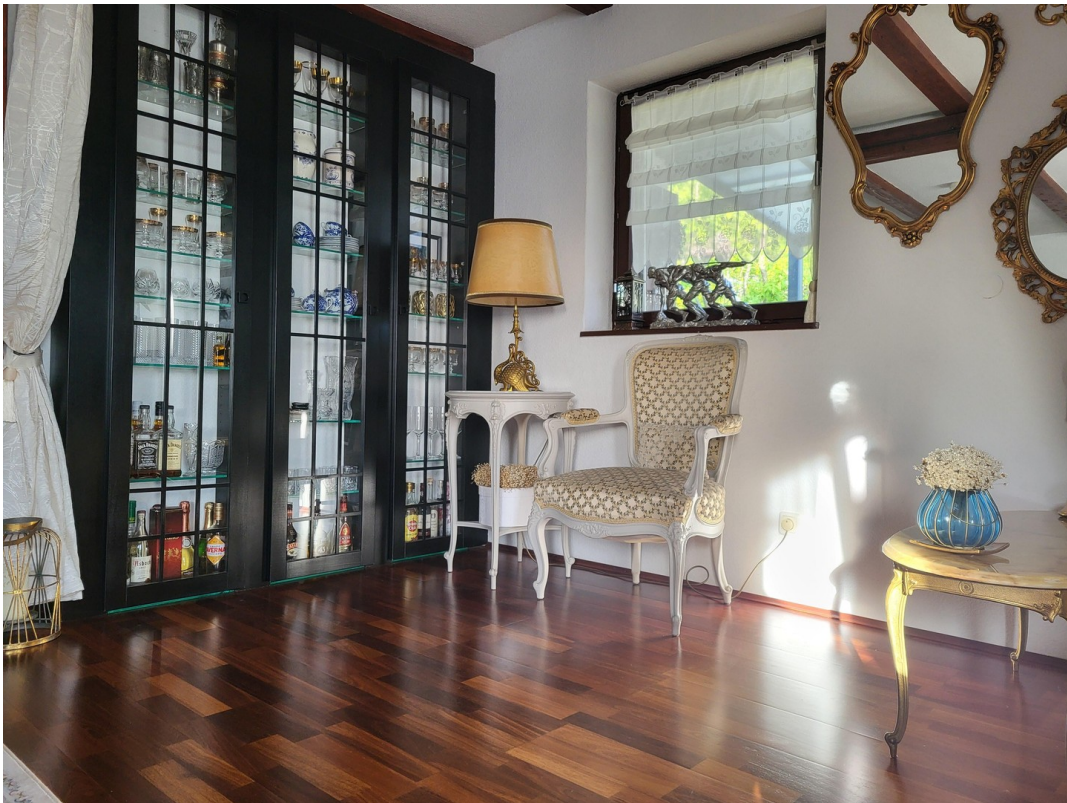
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



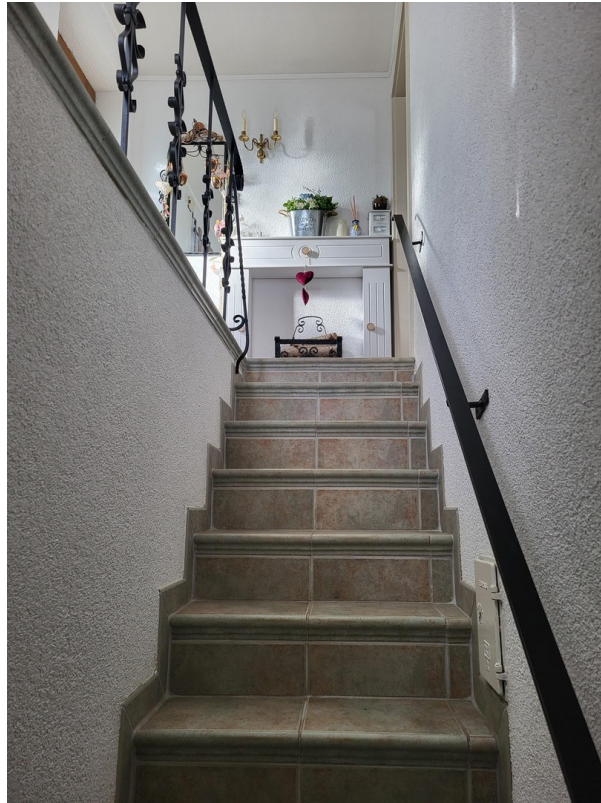
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

