

Exposé

Traumhafte Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht – Garten

Adresse: Herzog-Albrecht Str. 2 – 94513 Schönberg

Wohnfläche	Ca. 75 m ²
Zimmer	3
Grundstücksgröße	Ca. 530 m ²
Baujahr	2021
Preis pro m2	ca. 3.700 €



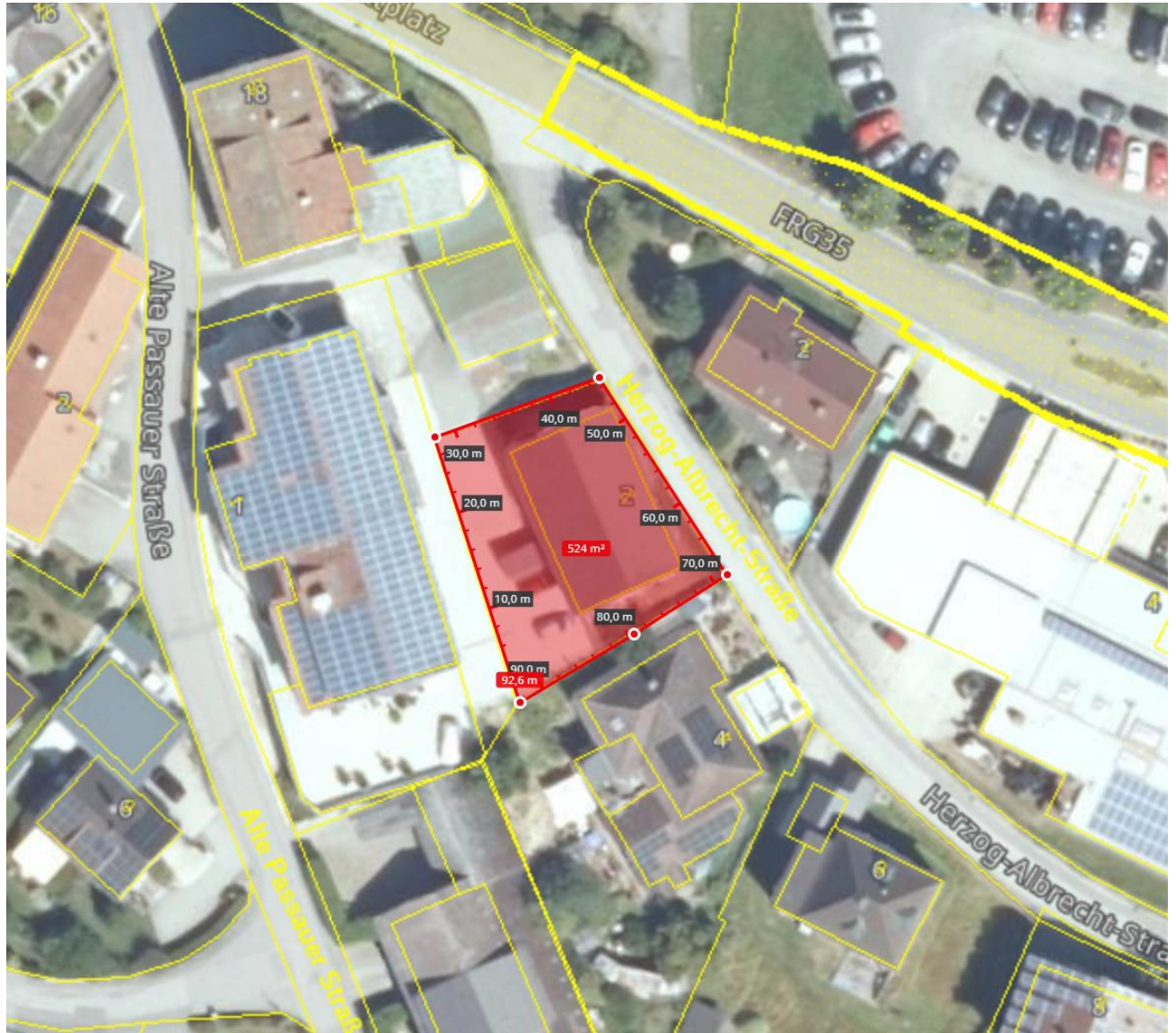
Kaufpreis: 259.000€ (provisionsfrei, von privat)

KONTAKT: FRANZ AULINGER, TELEFON: 0170 2817989, E-MAIL: AULINGERFRANZ@GMAIL.COM

DETAILS FÜR DIE DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.

Luftbild – Herzog-Albrecht Str. 2

Parzellengröße ca. 530 m²



Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

Schönberg, einem Markt mit knapp 4.000 Einwohnern im niederbayerischen Landkreis Landkreis Freyung-Grafenau. Schönberg liegt in der Region Donau-Wald im Bayerischer Wald und wird aufgrund seiner sonnigen Lage gerne als „Meran des Bayerwaldes“ bezeichnet.

Die viel besuchte Dreiflüssestadt Passau ist rund 38 km entfernt, Deggendorf liegt etwa 30 km entfernt. Verkehrstechnisch überzeugt der Standort durch die Lage am Schnittpunkt der Bundesstraßen B 85 und B 533. Dank einer großzügigen Umgehungsstraße bleibt der Ort jedoch vom Durchgangsverkehr weitgehend verschont.

Die unmittelbare Nähe zum Nationalpark Bayerischer Wald mit seinen zahlreichen Ausflugszielen – darunter der bekannte Baumwipfelpfad Bayerischer Wald – sowie vielfältigen Wander- und Radwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ein besonderer Vorteil ist die hervorragende Nahversorgung: Ein Edeka-Markt ist in nur einer Minute fußläufig erreichbar. In Grafenau (ca. 7 km entfernt) stehen darüber hinaus weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Edeka und Rewe, ein Getränkemarkt, die Drogerien Müller und dm, Bäckereien, mehrere Tankstellen sowie Restaurants und diverse Shopping-Angebote zur Verfügung. Ergänzt wird die Infrastruktur durch ein Krankenhaus, ein Ärztehaus sowie eine Realschule und ein Gymnasium. Auch im Bereich Sport und Freizeit bietet Grafenau zahlreiche attraktive Möglichkeiten.

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 100 m
Schule	Ca. 1 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 500 m
Ärztliche Versorgung	Ca. 300 m
Bushaltestelle	Ca. 150 m
Autobahn	Ca. 30 km
Bahnhof	Ca. 7,5 km

Objektbeschreibung

Die angebotene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Vier-Parteien-Hauses in zentrumsnaher Lage von Schönberg (Baujahr 2021). Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und entspricht dem energieeffizienten KfW-55-Standard.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 75 m² und überzeugt durch einen durchdachten, offenen Grundriss. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das modern gestaltete Badezimmer ist hochwertig ausgestattet. Als Erdgeschosswohnung bietet die Einheit zudem eine Terrasse sowie ein Sondernutzungsrecht am Garten – ein deutlicher Mehrwert gegenüber klassischen Etagenwohnungen.

Die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen, gehobenen Standard: Fußbodenheizung in allen Räumen (Fernwärme), dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Aluminium-Rollläden und Raffstores, moderne Fliesen sowie Echtholzparkett (Landhausdiele). Ein eigener Abstellraum außerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum. Der Wohnung sind zwei PKW-Stellplätze zugeordnet.

Energetisch überzeugt das Objekt mit einem Primärenergiebedarf von lediglich 14Kwh/(m²*a). Dies sorgt für dauerhaft niedrige Nebenkosten und eine nachhaltige Bauweise.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen im Bayerischer Wald mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger und Apotheke sind fußläufig erreichbar. Die Dreiflüssestadt Passau liegt ca. 38 km entfernt, Deggendorf ca. 30 km. In Grafenau (ca. 7 km) befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote. Zudem bietet die Nähe zum Nationalpark Bayerischer Wald einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

Die Wohnung eignet sich ideal zur Eigennutzung für Paare oder kleine Familien, ist jedoch ebenso als wertstabile Kapitalanlage interessant. Durch das junge Baujahr, die energieeffiziente Bauweise und die attraktive Lage stellt diese Immobilie eine nachhaltige Investition dar.

Die Wohnung wird voraussichtlich ab Anfang 2027 frei. Ein Verkauf mit zeitlich befristetem Nutzungsrecht der derzeitigen Eigentümer bis zu diesem Zeitpunkt kann angestrebt werden.

Hintergrund ist der geplante Bezug eines derzeit in Realisierung befindlichen Neubauvorhabens, dessen Fertigstellungstermin aktuell noch nicht abschließend feststeht. Ziel ist eine klare, vertraglich geregelte Übergangslösung mit Planungssicherheit für beide Parteien.

Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Kind / Büro: ca. 10.42 m²

Wohnen / Essen / Kochen: ca. 32.13 m²

Schlafen: ca. 15.87 m²

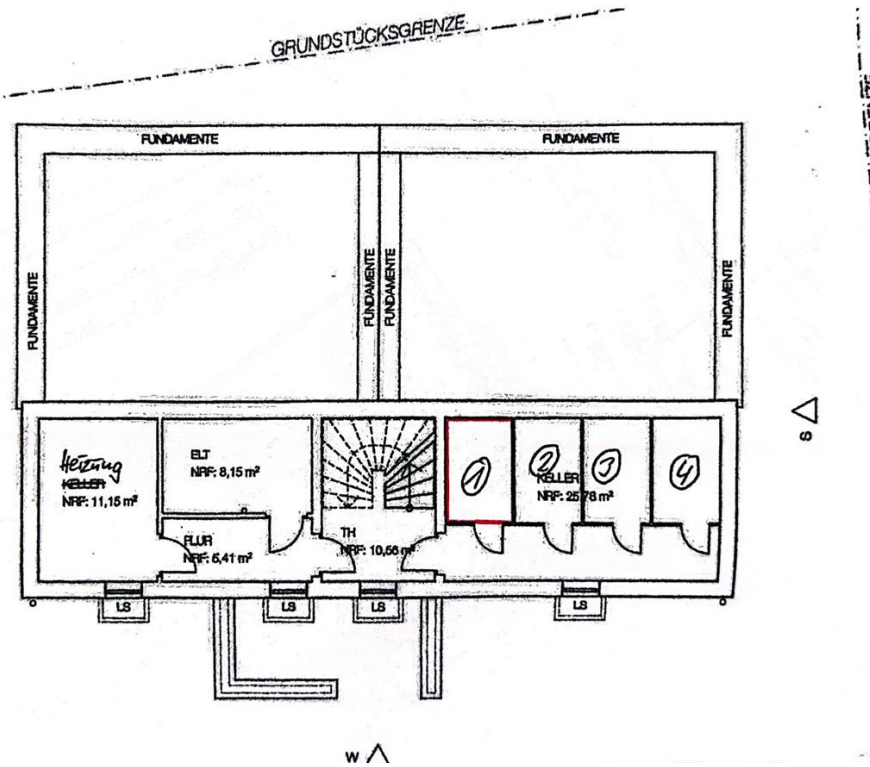
Bad: ca. 6.45 m²

Abstell: ca. 3.20 m²

Windfang: ca. 2.88 m²

Terrasse: ca. 15 m² (1/3 Wohnfläche = 5m²)

Grundriss Keller



Eigener abschließbarer Abstellraum im Keller.

Kellerarbeit Nr. 1.

Bilder der Wohnung

Wohn/Koch/Essbereich



Wohn/Koch/Essbereich



Badezimmer



Büro



Schlafzimmer



Flur



Terrasse



Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Herzog-Albrecht Str. 2; 94513 Schönberg
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Schönberg

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	279.000€
Provision	Provisionsfrei, von privat
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung, frühestens 01/27
Aktuelle Nutzung	Selbstnutzung
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	Ca. 75 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 530 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Kellerräume	1
Anzahl zus. Abstellräume	1

Bauweise

Baujahr	2021
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,40 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Keller	Teilkeller
Anzahl Stellplätze	2 Außenstellplätze

Heizung

Befuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	1 Stück, ca. 15 m ²
Rollläden/Jalousien	Elektr. Jalousien + Raffstore

Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	z.B. 250 MBit/s
Internetanbieter	Telekom, Vodafone usw.
Fernsehanschluss	Satellit

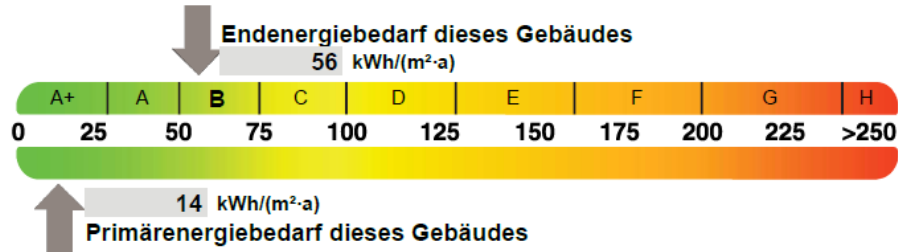
Energieausweis

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-004901015

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 3,92 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 14 kWh/(m²·a) Anforderungswert 42 kWh/(m²·a)Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹Ist-Wert 0,25 W/(m²·K) Anforderungswert 0,37 W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

56 kWh/(m²·a)

Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Franz Aulinger
E-Mail-Adresse	Aulingerfranz@gmail.com
Telefonnummer	0170 2817989
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 17-19 Uhr, Sa. & So. 11 – 18 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Terminabsprache individuell per Anruf vereinbar