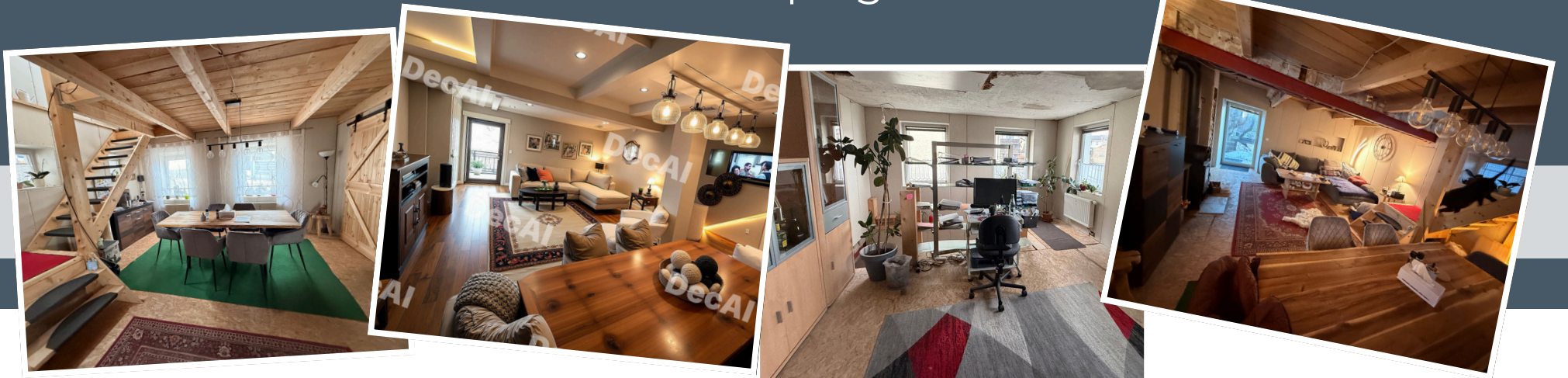


Teilrenoviertes Zweifamilienhaus Ausbaustufe 1 mit kleinem Garten

94518 Spiegelau



Nutzen Sie die Gelegenheit zur individuellen Fertigstellung

Dieses Zweifamilienhaus in Klingenbrunn bietet auf zwei Etagen großzügige 188 m² Wohnfläche und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie eine zuletzt 2023 durchgeführte Modernisierung. Diese ist zwar noch nicht abgeschlossen, aber bestimmt können sich handwerklich begabte hier ein eigenes kleines Reich schaffen.

Das Haus verfügt über insgesamt **7 Zimmer**, darunter 3 Schlafzimmer, 1 vollwertiges Bad, ein weiteres geplantes Bad sowie ein praktisches Gäste-WC. Die Böden wurden mit OSB-Platten ausgeglichen. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden und macht das Haus sofort für den weiteren Ausbau nutzbar.

Behagliche Wärme liefert die Zentralheizung mit Holz als Energieträger – eine natürliche und nachhaltige Heizlösung, die gerade in der waldreichen Region des Bayerischen Waldes bestens zur Umgebung passt.

Das Grundstück umfasst 370 m², wovon 150 m² als Gartenfläche genutzt werden – ideal für Familien, die sich einen eigenen Rückzugsort im Grünen wünschen. Zwei Außenstellplätze sorgen für bequemes Parken direkt am Haus, während die vorhandenen Kellerräume zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Lage in Spiegelau, inmitten des Nationalparks Bayerischer Wald, macht dieses Objekt besonders attraktiv – ob als ruhiger Hauptwohnsitz, zur Eigennutzung mit Vermietung der zweiten Einheit oder Pflieger Immobilien GmbH Seite 4 als solide Kapitalanlage.

Neugierig geworden? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Nach vollständiger Anfrage erhalten Sie ein Exposé mit noch mehr Informationen zum Objekt.



Ansicht von außen Rückseite



Außenansicht von der Straße aus



Ansicht auf Anbau

Lage

Bundesland: Bayern
 Regierungsbezirk: Niederbayern
 Landkreis: Freyung-Grafenau
 Stadt: Spiegelau
 Zum Ortskern: Spiegelau ca. 10 km
 Infrastruktur: Allgemein- und Fachärzte, Apotheken, Tierarzt, Grundschule, Bildungszentrum, Kindergärten, Sportvereine, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs



Mikrolage

Nahbereich

Mitten im Herzen des Bayerischen Waldes gelegen, überzeugt Spiegelau mit einer Kombination aus naturnaher Idylle und praktischer Infrastruktur. Der öffentliche Nahverkehr ist direkt vor der Haustür erreichbar – ein echtes Plus für den stressfreien Alltag ohne Auto. Der nächste Bahnhof ist in nur etwa 5 Minuten erreichbar und sorgt für eine unkomplizierte Anbindung an das überregionale Schienennetz. Wer auf die Autobahn angewiesen ist, erreicht den nächsten Anschluss in rund 35 Minuten – ideal für Pendler und Reisende. Der nächste Flughafen ist in etwa 64 Minuten erreichbar und macht auch internationale Verbindungen möglich.

Eckdaten

Grundfläche: ca. 370 qm
 Wohnfläche: ca. 188 qm
 Kaufpreis: 159.000 €
 Baujahr Wohnhaus: ca. 1900
 Zuletzt modernisiert: 2023
 Provision: 3,57% inkl. MwSt.
 Energieausweis: Bedarfsausweis
 Baujahr Wärmeerzeuger: ca. 2023
 Energieträger: holz
 Energieeffizienzklasse: G
 Energiebedarf: 219,61 kWh/(m²*a)
 Gültig bis: 25.03.2034



Aussicht von der Terrasse

Die nächste Stadt

Spiegelau selbst punktet mit dem unverwechselbaren Charme einer Gemeinde im Nationalpark Bayerischer Wald – umgeben von ausgedehnten Wäldern, frischer Luft und einer intakten Natur, die zu jeder Jahreszeit zum Erholen und Genießen einlädt. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung gut erreichbar. Diese Lage bietet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Schönheit einer naturnahen Region verbunden mit einer soliden Verkehrsanbindung für den Alltag.



Makrolage