

Spiegelau / Oberkreuzberg

# Charmantes Landhaus mit Alpenflair, großzügigem Garten und nachhaltiger Ausstattung

Αριθμός ακινήτου: 26345005



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 299.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 87 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 706 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26345005	Τιμή αγοράς	299.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 87 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 50 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1993		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κουζίνα	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	172.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	21.04.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1993

Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg**

## Μια πρώτη εντύπωση

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 präsentiert sich im stilvollen Landhausstil und vereint Gemütlichkeit, Funktionalität und moderne Energietechnik auf harmonische Weise.

Auf rund 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche (zzgl. Balkon und großzügiger Veranda) erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit 4 Zimmern, darunter 2 helle Schlafzimmer im Dachgeschoss mit sichtbarem Holzgebälk, das für eine besonders warme Wohnatmosphäre sorgt. Der offene Dachstuhl verleiht den Räumen ein luftiges und zugleich behagliches Ambiente.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohnbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur Veranda. Ein hochwertiger Schwedenofen sorgt hier für wohlige Wärme und unterstreicht den gemütlichen Charakter des Hauses. Ein weiterer Ofen im Untergeschoss bietet zusätzliche Flexibilität.

Die separate Wohnküche im klassischen Landhausstil ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich – ideal für gesellige Stunden. Das Badezimmer im OG verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche, während ein Gäste-WC im EG zusätzlichen Komfort bietet.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Veranda, die sich über zwei gesamte Hausseiten erstreckt. Sie lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen wunderbaren Blick in den liebevoll angelegten Garten.

Das ca. 706 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch seine gepflegte Gestaltung mit Rasenflächen, Sträuchern und gewachsenen Hecken, die für Privatsphäre sorgen.

Das geräumige Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobby und Freizeit.

Auch energetisch ist die Immobilie bereits nachhaltig aufgestellt: Eine Photovoltaikanlage mit ca. 5 kWp sowie eine Solarthermieanlage zur Brauchwassererwärmung tragen zu einer nachhaltigen und kosteneffizienten Nutzung bei.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine Garage sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung. Ein gepflasterter Zugangsbereich und kurze Wege rund ums Haus sorgen für zusätzlichen Komfort.

Dieses charmante Zuhause besticht durch seinen gepflegten Zustand, den gemütlichen Landhausstil mit viel Holz und Licht sowie durch die attraktive Kombination aus Wohnqualität, Gartenidylle und moderner Energietechnik – ideal für alle, die ruhiges und stilvolles Wohnen suchen.

**Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Baujahr 1994
- Wohnfläche ca. 87 m<sup>2</sup> ohne Balkon und Terrasse
- Grundstück ca. 706 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- Einbauküche
- 2 Schwedenöfen
- Gäste WC
- großzügige Veranda
- gepflegter Zustand
- schöner Garten
- 1 Garagenstellplatz und 1 Außenstellplatz
- geräumiges Gartenhaus
- PV Anlage mit rund 5 kWp
- Solarthermie zur Brauchwassererwärmung

**Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg**

## Όλα για την τοποθεσία

Lagebeschreibung – Ruhig, naturnah und vielseitig nutzbar

Die Immobilie befindet sich in Oberkreuzberg, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Spiegelau im Herzen des Bayerischen Waldes. Die Lage überzeugt durch ihre ruhige, gewachsene Wohnstruktur und die unmittelbare Nähe zur Natur – ideal für alle, die Erholung und Lebensqualität schätzen.

Für Eigennutzer bietet die Umgebung eine hohe Wohnqualität: Umgeben von Wäldern, Wiesen und sanften Hügeln genießen Sie hier ein entspanntes, naturnahes Leben abseits von Hektik und Lärm. Gleichzeitig sind die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten in den umliegenden Orten gut erreichbar.

Auch für Freizeit und Erholung ist bestens gesorgt: Zahlreiche Wander- und Radwege, Langlaufloipen sowie Ausflugsziele im Nationalpark Bayerischer Wald befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Winter profitieren Sie zudem von nahegelegenen Skigebieten.

Für Ferienwohnungsvermieter bietet die Lage ein attraktives Potenzial: Die Region zählt zu den beliebtesten Urlaubszielen in Ostbayern und zieht ganzjährig Gäste an – sowohl Natur- und Aktivurlauber als auch Ruhesuchende. Die Kombination aus idyllischer Lage, guter Erreichbarkeit und vielfältigem Freizeitangebot schafft ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung.

Fazit: Eine naturnahe, ruhige Lage mit hohem Erholungswert und gleichzeitig sehr guten Voraussetzungen – sowohl für dauerhaftes Wohnen als auch als attraktive Ferienimmobilie im beliebten Bayerischen Wald.

**Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg**

## Άλλες πληροφορίες

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Αριθμός ακινήτου: 26345005 - 94518 Spiegelau / Oberkreuzberg**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)