

---

## Frühstückspension - Mehrfamilienhaus Bayr. Wald Nähe Mauth

---



---

Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>335.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 590,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 2939,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	17
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert:	371,86 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
-----------	--------------------------------

---

Energieeffizienzklasse:	H	
<b>Befeuerungsart:</b>	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Sanitär:</b>	Dusche	Fenster
	Wanne	Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon	
<b>TV:</b>	Sat	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Holzfenster	Kunststofffenster
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei werdend	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

In einem kleinen Weiler im Landkreis Freyung/Grafenau nahe Mauth mit der Zufahrt über eine Verbindungsstraße wird diese Immobilie zum Verkauf angeboten, direkt am Nationalpark gelegen.

### Versorgungseinrichtungen:

Die notwendigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten können sehr gut in der nahe gelegenen Gemeinde Mauth ca. 1,5 km entfernt erledigt werden. Weiterhin auch in der Stadt Freyung ca. 10-12 km. Hier ist alles vorhanden incl. Krankenhaus und Zuganbindung nach Passau.

Die Immobilie grenzt an den Nationalpark Bayerischer Wald an, hier erstreckt sich auch ein großes Wandergebiet mit Freizeiteinrichtungen. In Finsterau ca. 3 km entfernt befindet sich ein Nordisches Skizentrum mit allen Langlaufstrecken und in Mitterfirmiansreut ca. 7 km ein Skizentrum für große und kleine Gäste mit 7 Skiliften.

### Beschreibung:

Objektart: Frühstückspension Mehrfamilienhaus, Baujahr: ca. 1968/72, Bauweise: Keller: Beton, ab EG: Ziegel massiv, Zwischendecken: massiv, Bedachung: Kupferdach, Fenster: großteils Kunststofffenster ca. 10 Jahre alt, einige Holzfenster, Innentüren: Holz, Haustüre: Kunststoff Baujahr 1995, Bodenbeläge: Fliesen und Laminat, Treppe: Stein, Beheizung mittels Öl-ZH Baujahr: 1983 und Holzöfen, Wohn- und Gewerbefläche: ca. 590 m<sup>2</sup>, Grund: ca. 2.939 m<sup>2</sup>

### Ausstattung:

#### Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Küche, Büro, Speise mit Küchenanschluss, Abstellraum, Diele mit 2 Eingängen, Gastzimmer, Nebenzimmer mit Holzofen, ehemaliger Tanzsaal, Toilettenanlagen.

#### Obergeschoss:

Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon, zwei weitere Schlafzimmer, große Dusche mit WC, 4 Zweibettzimmer mit Dusche und WC, ein Zweibettzimmer mit Wohnküche Dusche und WC, 2 Zweibettzimmer mit Wohnzimmer und Dusche und WC, Diele, separates Bad mit Dusche, separates WC, Abstellraum

#### Dachgeschoss:

Es sind zwei kleinere Gästezimmer ausgebaut. Die restliche Fläche wäre noch komplett ausbaufähig und bietet noch reinlich Potenzial.

#### Kellergeschoss:

Die Immobilie ist teilunterkellert bestehend aus einem Kellerraum, Tankraum mit 5 x 1.500 Liter, Lager und Gartenausgang, große Waschküche beheizt und Heizraum mit Viessman Baujahr 1983

#### Nebengebäude:

Auf dem Grundstück befinden sich noch zwei Garagen mit Rolltor und Lagerfläche.

#### Grundstück:

Das Grundstück befindet sich an einer leichten Hanglage und kann somit auch sehr gut genutzt werden. Die Immobilie wurde bereits an alle Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

### Sonstige Angaben:

Die Immobilie wird derzeit von den Eigentümern selbst betrieben und kann nach Vereinbarung übergeben werden. Eine Auslastung ist sehr gut gewährleistet. Das Objekt wird derzeit nur als Frühstückspension geführt und hat einen guten Umsatz. Die Gästezimmer wurden im Laufe der letzten Jahre immer wieder neu renoviert und befinden sich im Großen und Ganzen in einem guten Zustand. Die Immobilie kann für eine Großfamilie wie auch für eine gewerbliche Nutzung gleichsam genutzt werden.

## Exposé - Objekt-Nr.: H10293

### Dienstbarkeiten:

Auf dem Grundstück sind folgende Dienstbarkeiten eingetragen:  
Wasserbezugs-/Entnahmerecht und Rohrleitungsrecht für einen Brunnen für ein Nachbargrundstück aus dem Jahre 1927, desweiteren ein Wasserdurchleitungsrecht mit Betretungsrecht und Aufgrabungsrechte aus dem Jahre 1934.

### Hausunterlagen:

Aufgrund des Alters der Immobilie und der Tatsache, dass immer wieder Anbauten an das Objekt durchgeführt worden sind, sind die jetzigen Planunterlagen mit der jetzigen Bestandsimmobilie nicht mehr konform. Dies ist bei älteren Häusern leider immer der Fall und somit muss diese Tatsache leider so akzeptiert werden.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis  
Endenergiebedarf: 371,86 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieträger: Heizöl  
Baujahr Wohngebäude: 1968, Baujahr Anlagentechnik: 1983  
Energieeffizienzklasse: H

**Maklercourtage:** 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**Verkaufspreis:** 335.000,00 €

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

---

## Ansprechpartner



### **Christian Resch**

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0171 / 72 52 400  
eMail: christian.resch@immobilien-resch.de

**Weitere Bilder**



