

## Großzügige 2-Zimmer-ETW mit Fernblick in Altreichenau



|                  |         |
|------------------|---------|
| Nutzungsart:     | Wohnen  |
| Objektart:       | Wohnung |
| Detail:          | Etage   |
| Vermarktungsart: | Kauf    |
| Verfügbar ab:    | sofort  |

---

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| <b>Kaufpreis:</b> | <b>45.000,00 EUR</b> |
|-------------------|----------------------|

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Wohnfläche:          | ca. 53,00 m²    |
| Zimmer:              | 2               |
| Baujahr:             | 1972            |
| Zustand:             | Gepflegt        |
| Zustand Ausstattung: | Erstbezug       |
| Erschließung:        | vollerschlossen |

---

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Kennwert: | 174,90 kWh/(m²*a) |
|-----------|-------------------|

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Energieeffizienzklasse: | F |
|-------------------------|---|

|                            |                                   |                            |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| <b>Befeuerungsart:</b>     | Öl<br>Städtische Wasserversorgung | Städtische Stromversorgung |
| <b>Küche:</b>              | Pantry                            |                            |
| <b>Sanitär:</b>            | Dusche                            |                            |
| <b>Balkon/Terrasse:</b>    | Balkon                            |                            |
| <b>TV:</b>                 | Sat                               |                            |
| <b>Kommunikation:</b>      | DSL                               |                            |
| <b>Zustand:</b>            | gepflegt                          |                            |
| <b>Sonstiges/Wohnen:</b>   | Wasch- Trockenraum                | Fahrradraum                |
| <b>Möbliert:</b>           | teilweise möbliert                |                            |
| <b>Fenster:</b>            | Holzfenster                       |                            |
| <b>Böden:</b>              | Fliesen                           | Laminat                    |
| <b>Derzeitige Nutzung:</b> | frei                              |                            |

---

## Beschreibung

---

### Lage:

In der schönen kleinen Gemeinde Altreichenau, im Herzen des bayerischen Waldes, im zentralen Bereich, wird diese Wohnung, in einem Hochhaus zum Verkauf angeboten.

### Versorgungseinrichtungen:

Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten, können direkt vor Ort erledigt werden. Ansonsten in der nahe gelegenen Gemeinde Neureichenau und in der Stadt Freyung, ca. 10 km entfernt. Altreichenau ist ein idealer Erholungsort zum Wandern, Radfahren, Nordic Walking, Langlaufen, Snowboarden, usw.. Erwähnenswert ist auch die gute Anbindung nach Tschechien.

### Beschreibung:

Baujahr: ca. 1970, Bauweise: Massiv, Zwischendecken: Massiv, Lage: 3. Etage, Bedachung: Flachdach, Fenster: Kunststoff, Bj. 1999, Innentüren/Haustüre: Holz, Bodenbeläge: Laminat, Vinyl, Fliesen, Treppe: Marmor, Beheizung: Öl-Zentralheizung, 2002 erneuert, Wohnfläche: ca. 53 m².

### Ausstattung:

Wohnzimmer, Ausgang zum Balkon, kleine Küche, Dusche/WC, Diele, Schlafzimmer. Die Wohnung ist komplett möbliert und renoviert.

Die Wohnung wird derzeit noch vom Eigentümer genutzt und kann auch größtenteils möbliert übergeben werden.

### Nebenräume:

Im Haus befindet sich ein großes Hallenbad, das neu saniert wurde, sowie eine Sauna. Weitere Spielbereiche mit Tischtennisplatten und Automaten sind vorhanden. Für die Wäsche stehen münzbetriebene Wasch- und Trockenautomaten zur Verfügung. Weiterhin befindet sich im Haus eine Arztpraxis und ein Friseur. Reichlich Parkplätze und Ski- und Fahrradraum, sind ebenfalls vorhanden.

### Hausgeld:

Das monatliche Hausgeld beträgt 485,- Euro.

### Sonstige Angaben:

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine Bar/ ein Café / eine Pizzeria die in Betrieb ist. Außerdem gibt es konkrete Pläne, das große Restaurant im EG in naher Zukunft zu eröffnen.

### Nutzung:

Lt. Auskunft der Behörden ist die Anlage als Sondergebiet Freizeitzentrum ausgewiesen. Somit ist es offiziell nicht möglich einen Dauerwohnsitz in der Anlage anzumelden. Es sind Eigentümer und Mieter in der Anlage fest als Erstwohnsitz gemeldet und dies ist bekannt und wird auch so geduldet. Die Wohnung wird derzeit von dem Eigentümer an Feriengäste vermietet, über die vor Ort befindliche Verwaltung.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 174,9 kWh/(m²a)

Energieträger: Heizöl EL, Wärme aus KWK

Baujahr Wohngebäude: 1972

Baujahr Wärmeerzeuger: 2002  
Energieeffizienzklasse: F

**Maklercourtage:** Pauschal 1.785,- € inkl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**Verkaufspreis:** 45.000,00 €

**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





---

## Grundrisse

---

