

VERKAUFT Mehrfamilienhaus mit Cafe & Laden in besonderer Lage



Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.; fällig nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.

Größe & Zustand

Gesamtfläche	477 m ²
Wohnfläche	322 m ²
Grundstücksfläche	687 m ²
Gesamt Anzahl Etagen	3
Zimmer	16
Baujahr	1925
Verfügbar ab	01.06.2019

Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus wurde ca. 1925 erbaut und 1972 mit einem Neubau erweitert. 1982 wurde die Fassade erneuert. Ein Flüssig-Gastank auf dem Grundstück sichert die lfd. Wärme-Bilanz.

Im Erdgeschoss befindet sich ein kleiner Schmuck-Laden und ein heimeliges Cafe mit Küche, Büro und Kühl- u. Lageräume.

Im 1. Obergeschoss (OG) treffen Sie auf 1 bis 2 Wohnungen. Das 2. OG verfügt über eine weitere Wohnung. Auf

der gleichen Ebene sind die Sauna mit kurzweiligen Wellness-Bereich angesiedelt, mit Zugang zum überdachten Balkon.

Der Dachboden dient aktuell als Lager. Das Dach ist gut isoliert. Es sind 3 separate Haus-Eingänge vorhanden.

Damit wäre die Einlieger-Wohnung, z. B. für eine separate Vermietung, komplett abschließbar.

In den Wohnungen sind Einbauküchen vorhanden; ferner eine Gewerbe-Küche mit Kühlräumen im Erdgeschoss.

Die einzige Garage wird aktuell als Lagerraum genutzt. Ca. fünf Stellplätze sind von der Grafenauer Str. aus gesehen, rechts neben dem Anwesen platziert. Weitere 5 Stellplätze sind auf der links zugewandten Objektseite angepachtet.

Eine PV-Anlage (Baujahr: 2013) mit 12,25 kWp/a zur Strom-Gewinnung ist bereits im Kaufpreis enthalten (MwSt-pflichtig).

Ein Grillplatz und ein Holz-Stadl sind im Außenbereich für die Freizeit-Gestaltung und Familienfeiern angelegt.

Die Wohn- und Nutzfläche teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: ca. 140,90 m² (aktuell - 100 %ige gewerbliche Nutzung)

1. Obergeschoss: ca. 157,3 m² (aktuell - Wohnfläche)

2. Obergeschoss: ca. 178,4 m² (aktuell - Wohnfläche)

GESAMT-FLÄCHE (ohne DG): ca. 476,6 m²

Dachgeschoss (DG) / nicht ausgebaut: ca. 100 m² (aktuelle Nutzung: LAGER)

Seit vielen Jahren betreibt unsere Auftraggeberin ein über die Landesgrenzen hinaus bekanntes Szene-Cafe, kombiniert mit einem Schmuck-Show- und Verkaufsraum. Der Kult-Standort hat auch durch spezielle Menü-Abende mit Motto an Anziehung gewonnen.

Ob heimische Bevölkerung oder die fast ganzjährig nach Spiegellau pilgernden Erholungssuchenden kennen diesen persönlichen Treff. Die Verkäuferin, die künftig einer neuen internationalen Herausforderung nachgeht, räumt die Möglichkeit ein, das Cafe mit Schmuck-Darbietung als Betreuung zu übernehmen. Dies ist nur ein Angebot und ausdrücklich keine Verkaufsbedingung. Somit kann der gewerbliche Teil der Immobilie, auf Wunsch, Umsatzsteuer pflichtig verkauft werden. Natürlich sind auch andere Geschäfts-Modelle herzlich Willkommen.

Lage

Die Immobilie liegt in Spiegellau (mit ca. 3.875 Einwohner - Stand 2017) direkt an der gut befahrenen Grafenauer Str., die direkt ins Zentrum führt.

Spiegellau ist ein staatlich anerkannter Erholungsort am östlichen Rand des Nationalparks Bayerischer Wald. Die großartige Natur wird von vielen Menschen erfahren und als Lebens-Elixier verstanden. Der Aufenthalt im Wald hat ganz besondere Heilungskräfte, die zwischenzeitlich wissenschaftlich nachgewiesen sind. Ski und Langlauf, Radfahren, Wandern, Lauffreize, div. Natur-Seen u. v. m. sorgen für optimales Herz-Kreislauf-Training.

Das gesellschaftliche Miteinander wird mit Brauchtum nachhaltig gelebt.

Die Gemeinde liegt in der Region Donau-Wald inmitten des Bayerischen Waldes und unmittelbar am Nationalpark Bayerischer Wald. Viele Urlauber genießen in dieser Region ihre Ferienzeit, die für ihre Glaskunst weltweit bekannt ist.

Nach Grafenau sind es acht Kilometer, Freyung 26 km, Zwiesel 20 km, Passau 48 km und 180 km nach München. Zum tschechischen Grenzübergang Bayerisch Eisenstein oder zum Grenzübergang Philippsreut fährt man jeweils 35 km. SPIEGELAU besitzt einen eigenen Bahnhof an der Bahnlinie "Zwiesel-Grafenau" der Bayerischen Waldbahn, die im Zweistundentakt bedient wird.

Raumaufteilung

Erdgeschoss: Laden, zwei Räume (Cafe), WC's, Flur, Büro, Küche, Kühl- u. Lagerräume, Aufgang zum 1. OG.

1. Obergeschoss (OG): Wohnung 1 (erster separater Haus-Eingang): Wohnzimmer, Küche, Flur, Schlafzimmer, Bad mit WC und Dusche eventuell Wohnung 2 (über EG-Treppenaufgang und ersten separaten Hauseingang zugänglich): Wohnzimmer mit offenem Kamin, Wäscheraum kann event. zur Küche umgebaut werden, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum.

2. Obergeschoss (OG): Wohnung 3 (zweiter separater Hauseingang): Wohnzimmer, große Küche mit Essecke, zwei Schlafzimmer, zwei kleinere weitere Zimmer, Bad, mehrere WC's und Duschen, Sauna mit Wellnessbereich.

Sonstiges

Wir vermarkten diese Immobilie exklusiv - es besteht ein qualifizierter Alleinauftrag.

Die Vermittlungsprovision für den Käufer errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Die von uns verarbeiteten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischen-Verkauf und Irrtümer sind vorbehalten.

Sollten Sie als Verbraucher, somit nicht als UNTERNEHMER, auftreten gilt das "Gesetz zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie"; - gültig ab dem 13.06.2014. Dieses Gesetz wirkt sich auf unsere Arbeit als Makler/Vermittler aus: Verbraucher können Verträge über Dienstleistungen von Immobilienmaklern, die außerhalb von Geschäftsräumen oder über das Internet sowie per Telefon, E-Mail oder Brief geschlossen wurden, innerhalb von 14 Tagen widerrufen. Der Makler muss daher seine Kunden (Verbraucher) schriftlich über ihr Widerrufsrecht belehren.

Ferner erhalten Sie von uns das Formular "Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung zur Speicherung Ihrer Daten" übermittelt. Diese Erfordernis ist dem neuen Datenschutz-Recht ab 25.05.2018 gesetzlich geschuldet. Bitte denken Sie im Interesse aller Beteiligten rechtzeitig an den Finanzierungs-Nachweis.

Ferner sind Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG) seit dem 01.07.2017 zu weiteren Sorgfaltspflichten verpflichtet. Hierzu gehört z. B. bei Anbahnung eines Kaufvertrages die Ausweiskopien der Käufer-Partei in den Akten zu hinterlegen und für 5 Jahre aufzubewahren.

Wir stehen Ihnen für Beratungen & Besichtigungen sowie weitere Informationen gerne zur Verfügung. Am besten Sie melden sich über das KONTAKT-FORMULAR, bitte mit Angabe Ihrer vollständigen Daten (wie Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail Adresse).

Mit den besten Grüßen

Bernhard Vogel abv-Immobilien Bernhard Vogel e. K.

Adresse

Grafenauer Straße 29
94518 Spiegelau

Ihr Ansprechpartner

Bernhard Vogel
abv - Immobilien Bernhard Vogel e.K.
Bajuwarenring 23
84371 Triftern

Mobil +49 170 3532729
Telefon Zentrale +49 8562 962924

Anbieter

abv - Immobilien® Bernhard Vogel e. K.
Bajuwarenring 23
84371 Triftern

Telefon Zentrale
Fax
E-Mail
Webseite



seitlicher Blick auf die Immobilie