

WellImmobilien www.well-immobilien.de
*Ernst-Thälmann-Str.81 * 14532 Kleinmachnow*

2025

Exposé-Nr.: 029

Ihr Ansprechpartner:

Melanie Huch-Malitzki

Handy/ Telefon:

0157 / 86 84 92 12

033203/ 73 27 12

EXPOSÉ Nr. 029 **11 Zimmer mit Ausblick** **im vorderen Bayerischen Wald**

ca. 384 qm Wohn/Nutzfläche mit ca. 800 qm Grundstück

Kaufpreis: 699.000 €

- zzgl. 7,14 Provision für Kaufende -



Sehr geehrte Interessenten,

für weitere Fragen zu dem Zweifamilienhaus in Kirchberg im Wald und für eine Terminvereinbarung zu einer Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Melanie Huch-Malitzki

WellImmobilien

Ihr persönlicher Immobilienmakler

Immobilien Daten Ein-/Zweifamilienhaus:

- freistehendes Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und 2 Stellplätzen
- Baujahr 2004/Umbau ab 2016
- Massivbauweise
- ca. 256 qm Wohnfläche und ca. 128 qm Nutzfläche, zzgl. Terrasse
- Südost-Grundstück in Hanglage am Waldrand mit Fernsicht
- Doppelgarage mit Starkstromanschluß und zwei elektrischen Toren mit Fernbedienung
- 11 Zimmer, 3 beheizte Wintergärten, 2 Wohnküchen mit Speisekammern, 1 Bad Wanne und Dusche, 1 Bad mit Dusche und Bidet, 1 Gäste WC und Keller
- Einbauküche mit Kochinsel in "Hochglanz-Creme" mit Miele Geräten und Natursteinarbeitsplatte
- Bodenbeläge in Schieferfliesen, Manufakturfliesen und Parkett
- Sichtdachstuhl mit einer Deckenhöhe von 3.80 Meter
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Rollläden an 4 Fenstern im EG/Mückenschutznetze
- Heizung mit Öl
- Fußbodenheizung in den Bädern
- Ofen /Kamin für 4 ineinandergehende Räume, Befuerung über den Flur
- Brauchwasserwärmepumpe über Photovoltaik mit 10,35 kWp - Anlage mit Einspeisevergütung
- Energieeffizienz B - Energieverbrauchsausweis
- Internet DSL mit 50.000 MBit/s
- bezugsfrei nach Vereinbarung gem. Notarvertrag

Objektbeschreibung:

Das Haus liegt an der höchsten bebaubaren Stelle auf 750m Höhe in Hanglage. Die fantastische Aussicht nach Süd-Ost ist unverbaubar und bieten einen herrlichen Blick in die Bayerische Berglandschaft. Der Garten ist in vier Ebenen pflegeleicht mit Blumen, Beeren und Obst, ganz im Stil der Königlichen Gartenakademie in Berlin, angelegt. Ein wahres Paradies für Schmetterlinge, Bienen und Hummeln. Das Haus ist stilvoll mit hochwertigen Materialien von namenhaften Manufakturen und Labels ausgestattet und eingerichtet. Energetische Gesichtspunkte wurden bei sämtlichen Renovierungs- und Umbaumaßnahmen berücksichtigt. Eine großflächige Solaranlage (Photovoltaik) wurde auf dem Dach installiert. Der Ofen/Kamin eignet sich zur Beheizung des Erdgeschosses und kann im Obergeschoss erweitert werden. Im Erdgeschoss werden die ineinander gehenden Zimmer in der Übergangszeit ausschließlich mit dem Kamin beheizt. Holz ist im Bayerischen Wald preiswert und ist neben dem Öl die Hauptsäule der Wärmeengewinnung in dem Haus. Brauchwasser wird in der heizungsfreien Zeit mit einer elektrischen Wärmepumpe erhitzt. Der Strom wird über die Photovoltaikanlage erzeugt. Das Haus hat keinen Renovierungs- oder Reparaturstau.

Lage:

Die Gemeinde Kirchberg liegt in der Region Donau-Wald, am Rande des Bayerischen Waldes und hat 4.400 Einwohner. Die höchste Erhebung der Gemeinde bildet der Fürberg bei Raindorf mit 880 m, die Ortschaft Kirchberg liegt auf einer Höhe von 750 m.

Kirchberg befindet sich nahe dem Autobahnkreuz Deggendorf, hier kreuzen die A 3 und die A 92. Die A 3 führt aus dem Ruhrgebiet über Frankfurt-Nürnberg-Regensburg-Deggendorf bis nach Passau, angrenzend an Österreich. Die A 92 führt von Deggendorf über Plattling, Landau an der Isar, Landshut bis nach München. Die Entfernung zum Flughafen München, an der A 92 liegend, beträgt ca. 140 km/90 Autominuten. Der Bahnhof Deggendorf ist ca. 28 km/30 Minuten sowie Plattling ca. 40km/35 Minuten entfernt. Von dort aus gibt es auch im Halbstunden- bzw. Stundentakt attraktive ICE, IC und RB Bahnverbindungen nach München, Ingolstadt, Nürnberg, Passau, Wien sowie Frankfurt, Berlin und Hamburg.

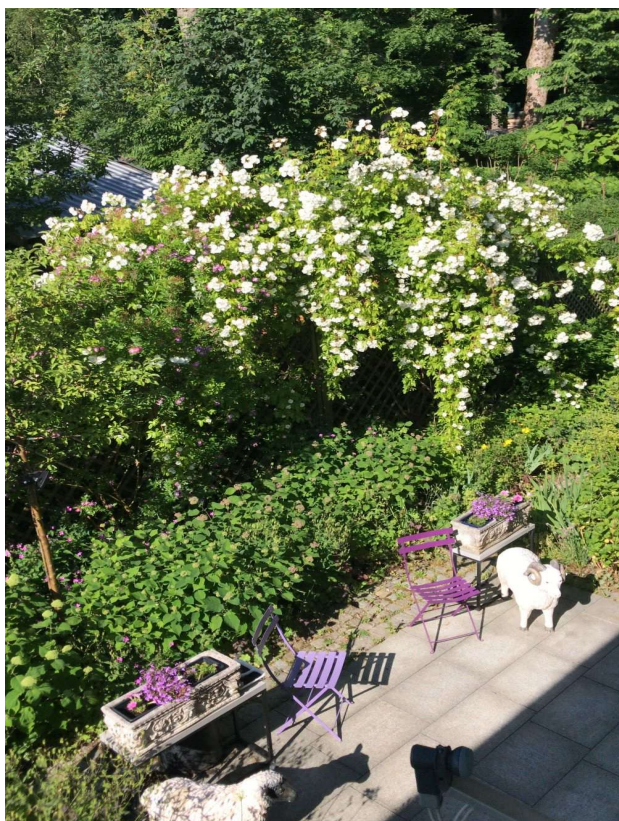
Die nächste Kindertagesstätte und die Grundschule sind 5 km entfernt. Weiterführenden Schulen befinden sich in Regen und Deggendorf. Alle Schulen sind mit dem Schulbus erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Bio-Metzger und Imker sind mit dem Fahrrad erreichbar.

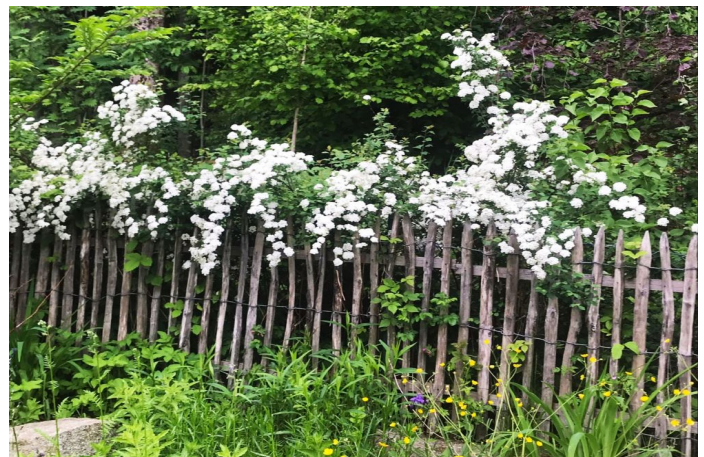
Viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Vor der Haustür findet man Wanderwege, präparierte Langlaufloipen und Rodelberge. Die Skigebiete Arber, Bischofsmäis, Bodenmais und Mitterdorf sind nur wenige Autominuten entfernt. Golf- und Tennisplätze sind in 5 km bis 10km erreichbar.

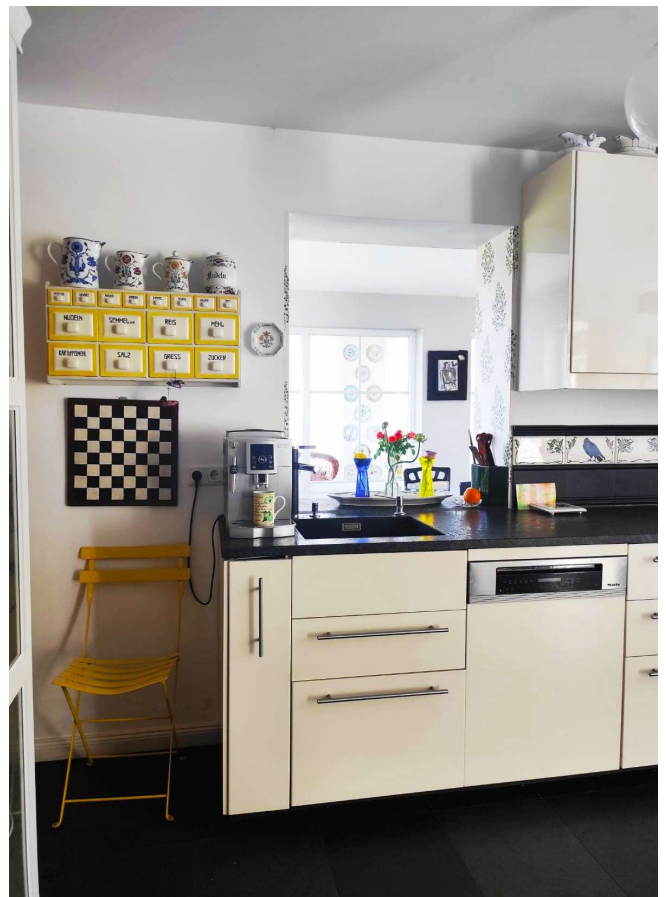
Maklerprovision:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Maklerprovision/Vermittlungsprovision in Gesamthöhe von 7,14% vom notariellen Kaufpreis, inkl. gesetzlicher MwSt., jeweils zur Hälfte (50%), je **3,57 %** durch **Kaufende** und **Verkaufende**, als Doppelprovision, gem. § 656c BGB, fällig.

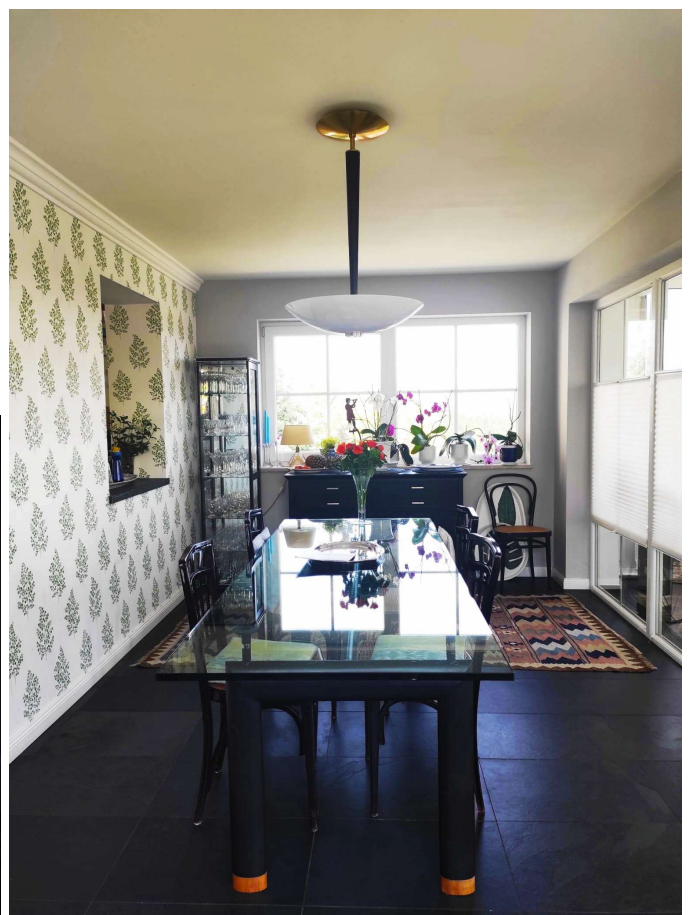
In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die beigefügten AGB sowie die Widerrufsbelehrung im Exposé. Alle Hausangaben sind ohne Gewähr und es handelt sich um die entsprechenden Auskünfte des Eigentümers.

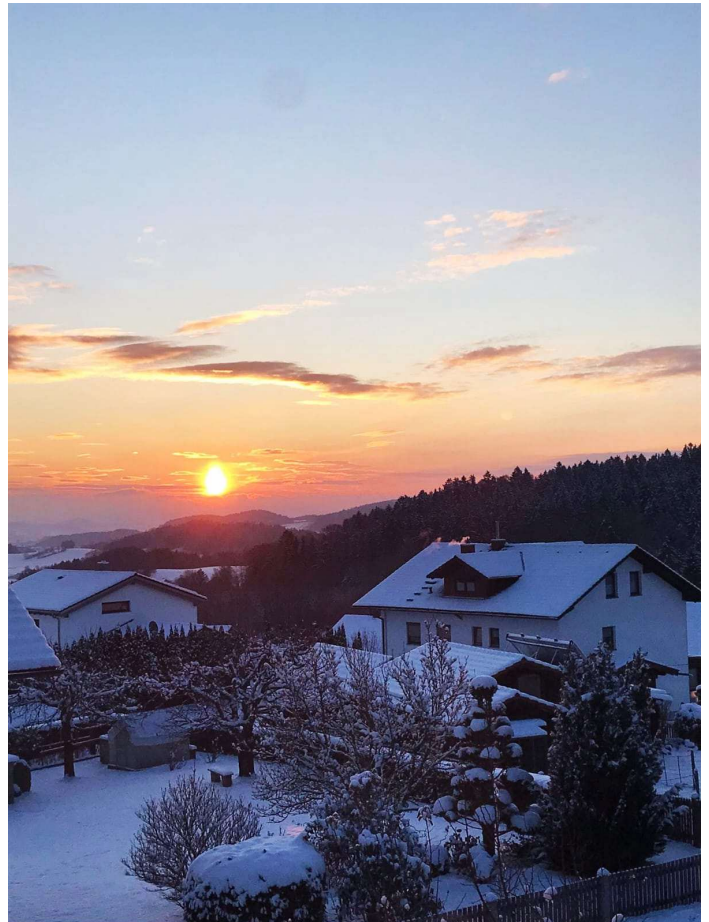


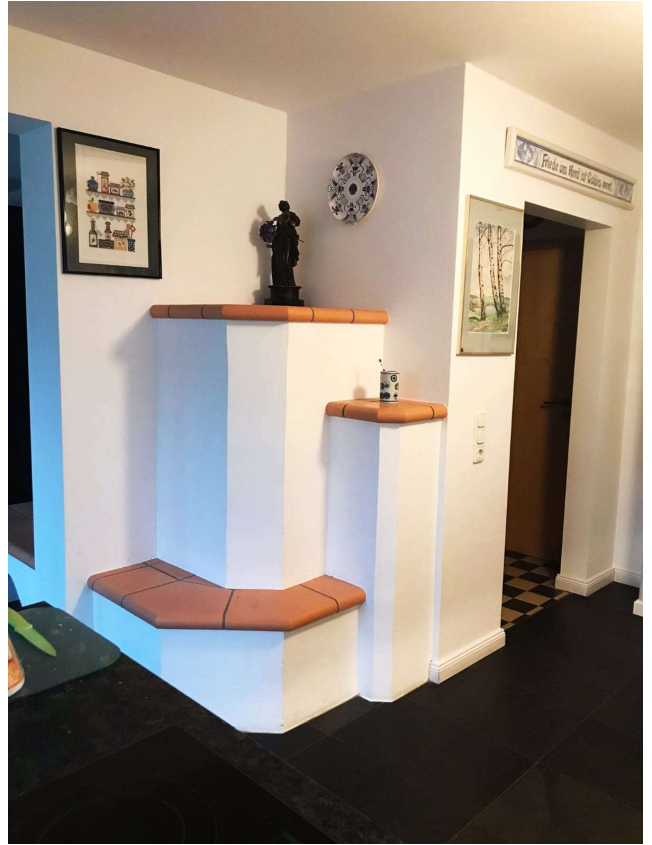




Die Küche wurde mit handgemachtem Rabenfries aus einer Manufaktur in Schlesien ausgestattet.







Edel Designer Vliestapete



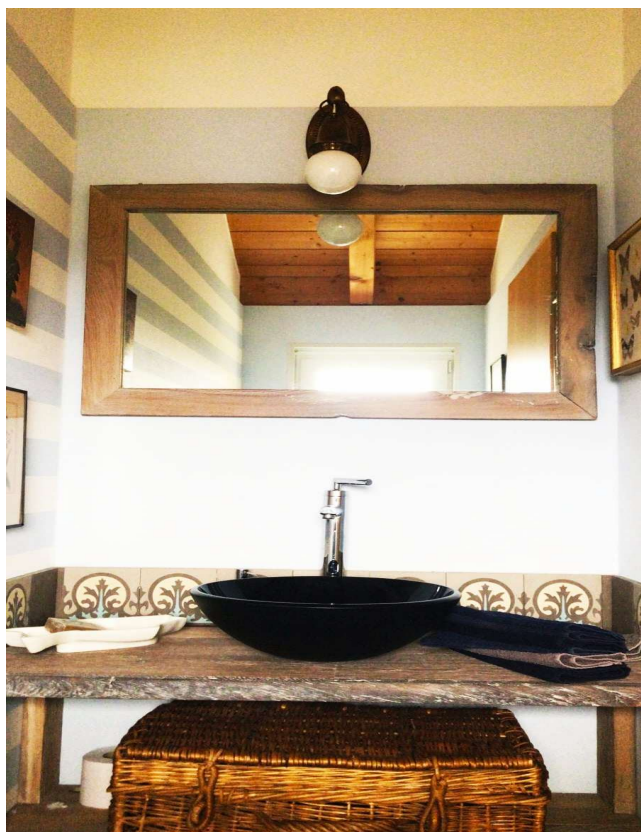
Bodenfliesen der Manufaktur
ZAHNA, Sachsen-Anhalt



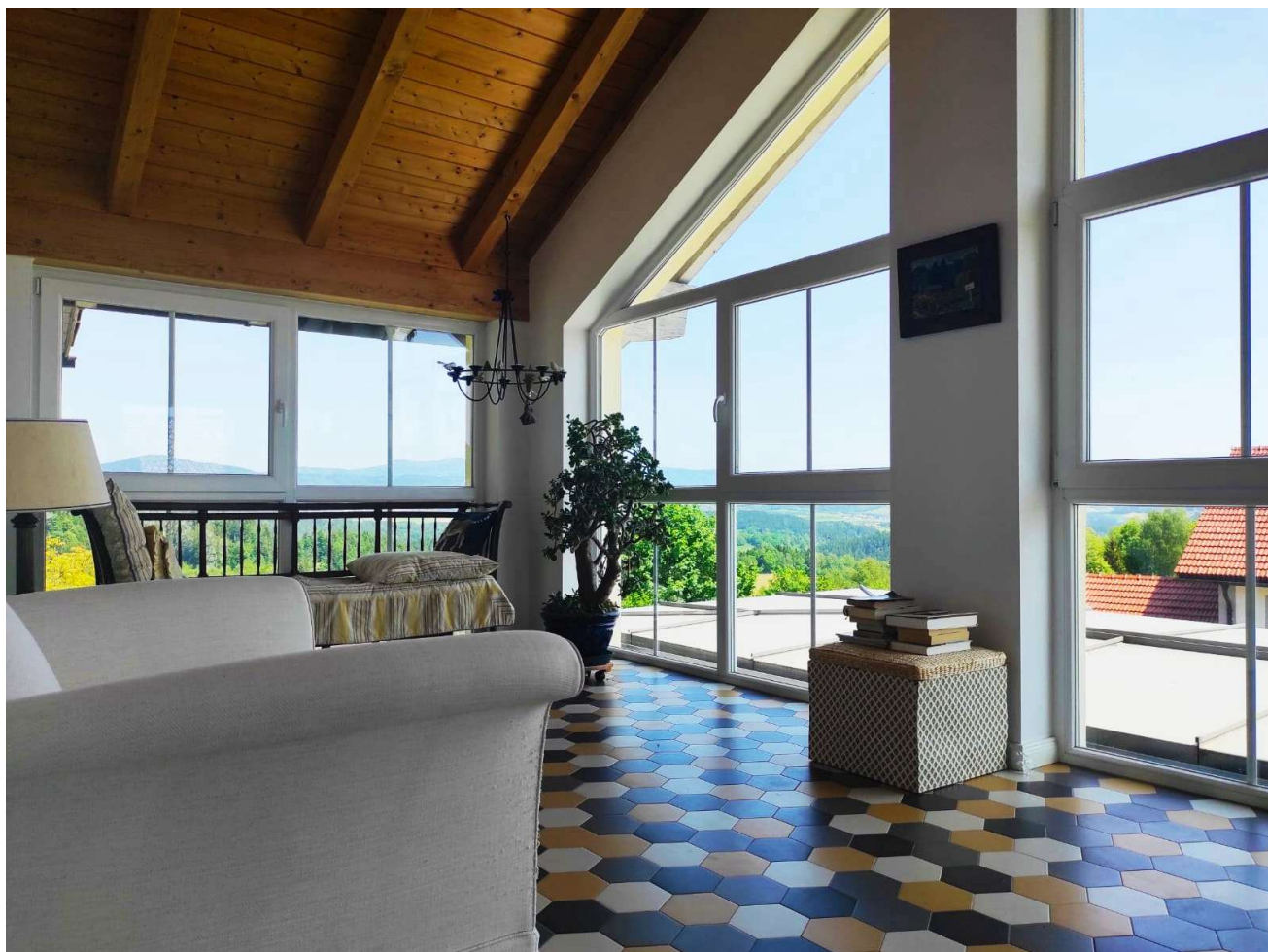
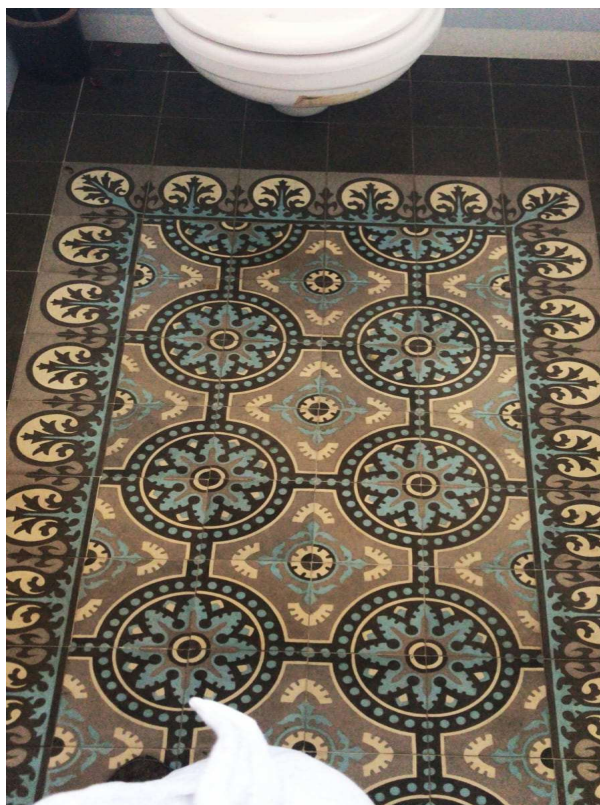
Treppe Bodenbelag Tretford -Teppich

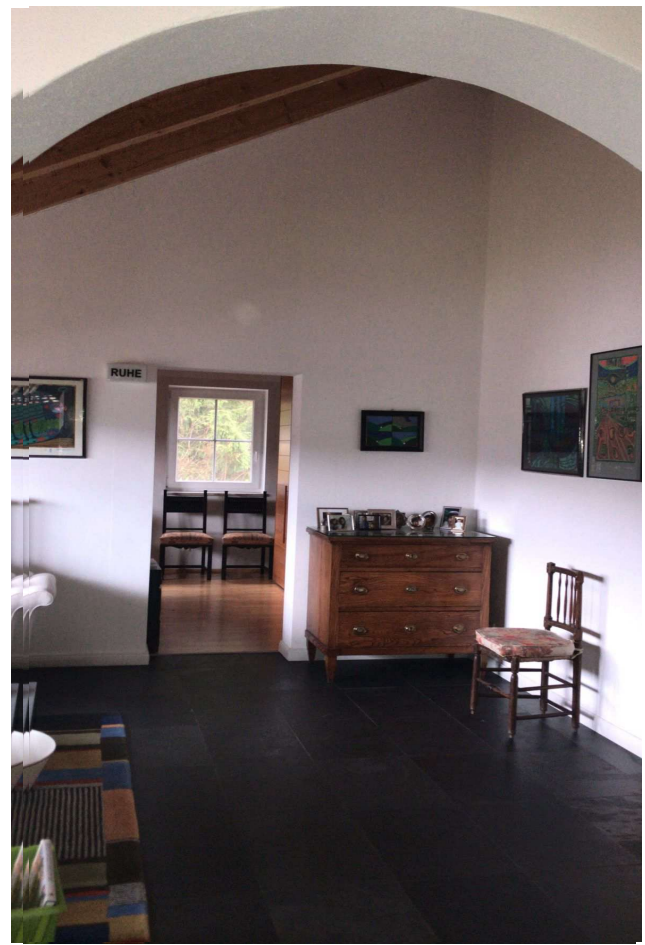


Garderobenschrank im Flur

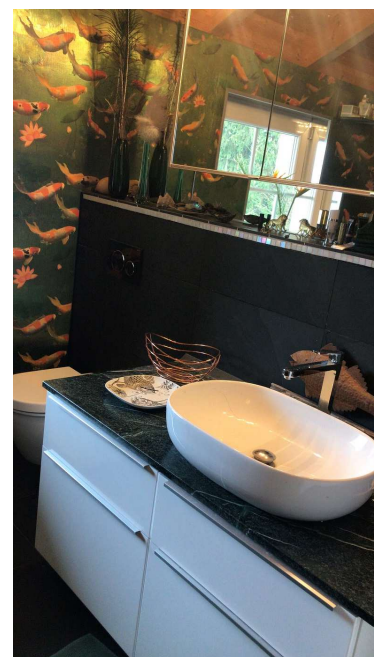


Gäste WC

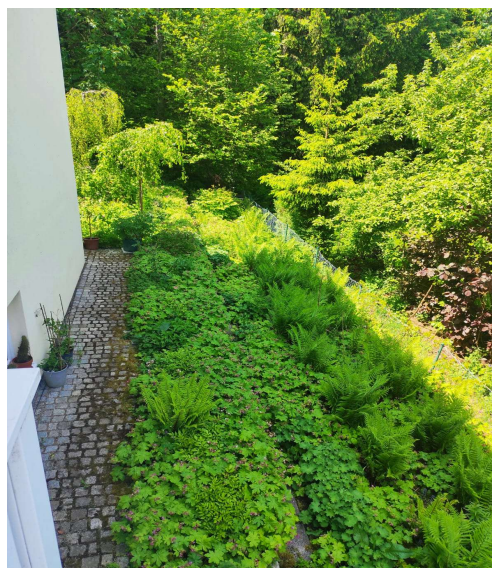
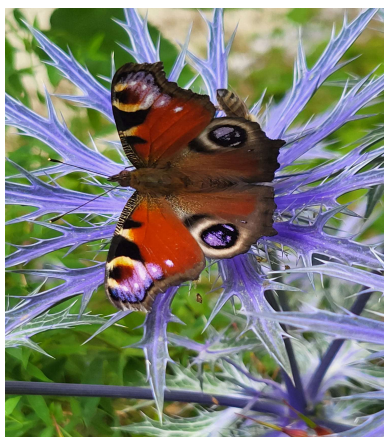
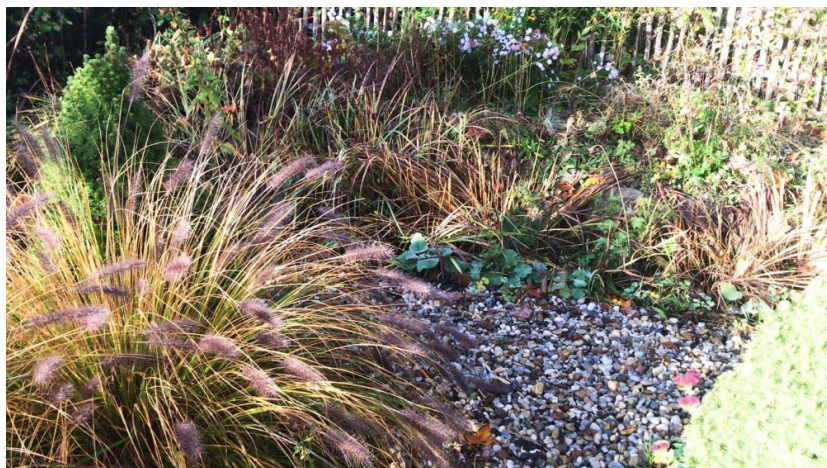


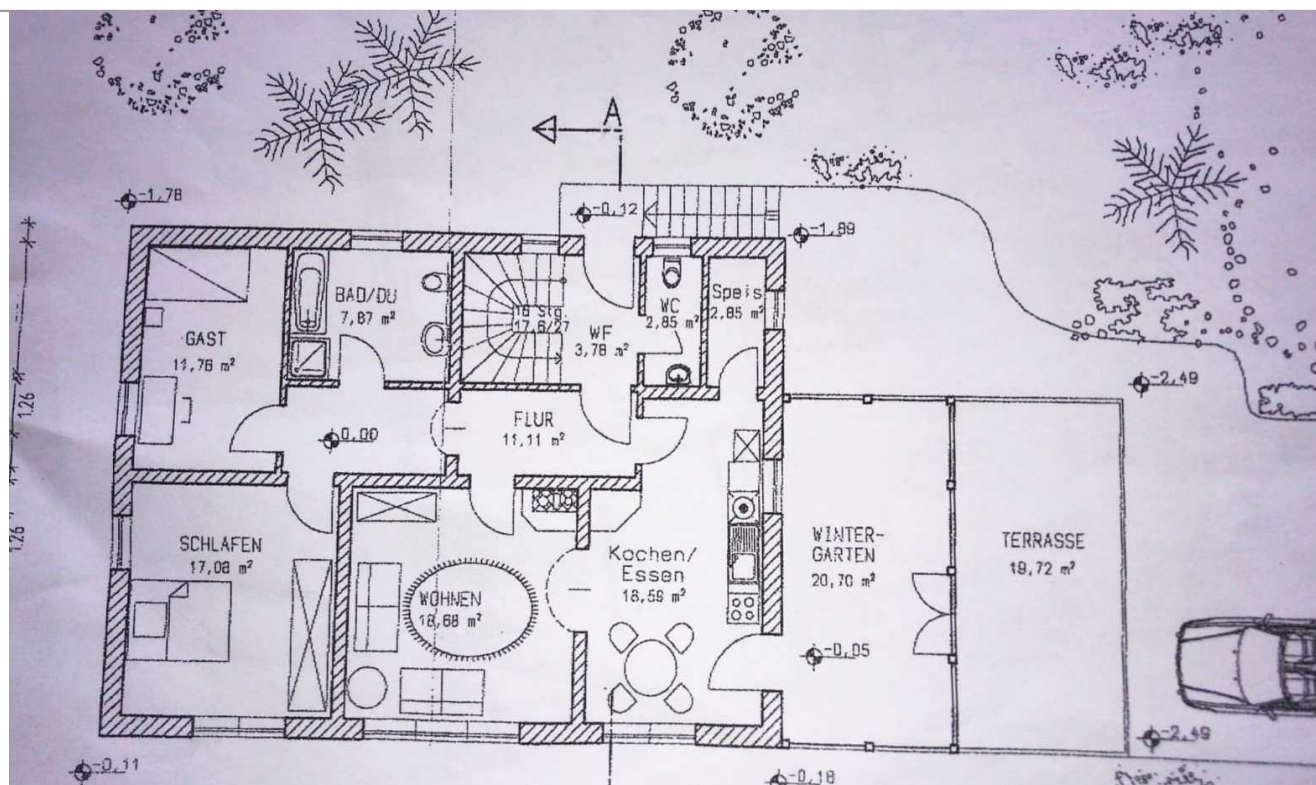


"Vogel" Schlafzimmer mit Laura Ashley Tapete

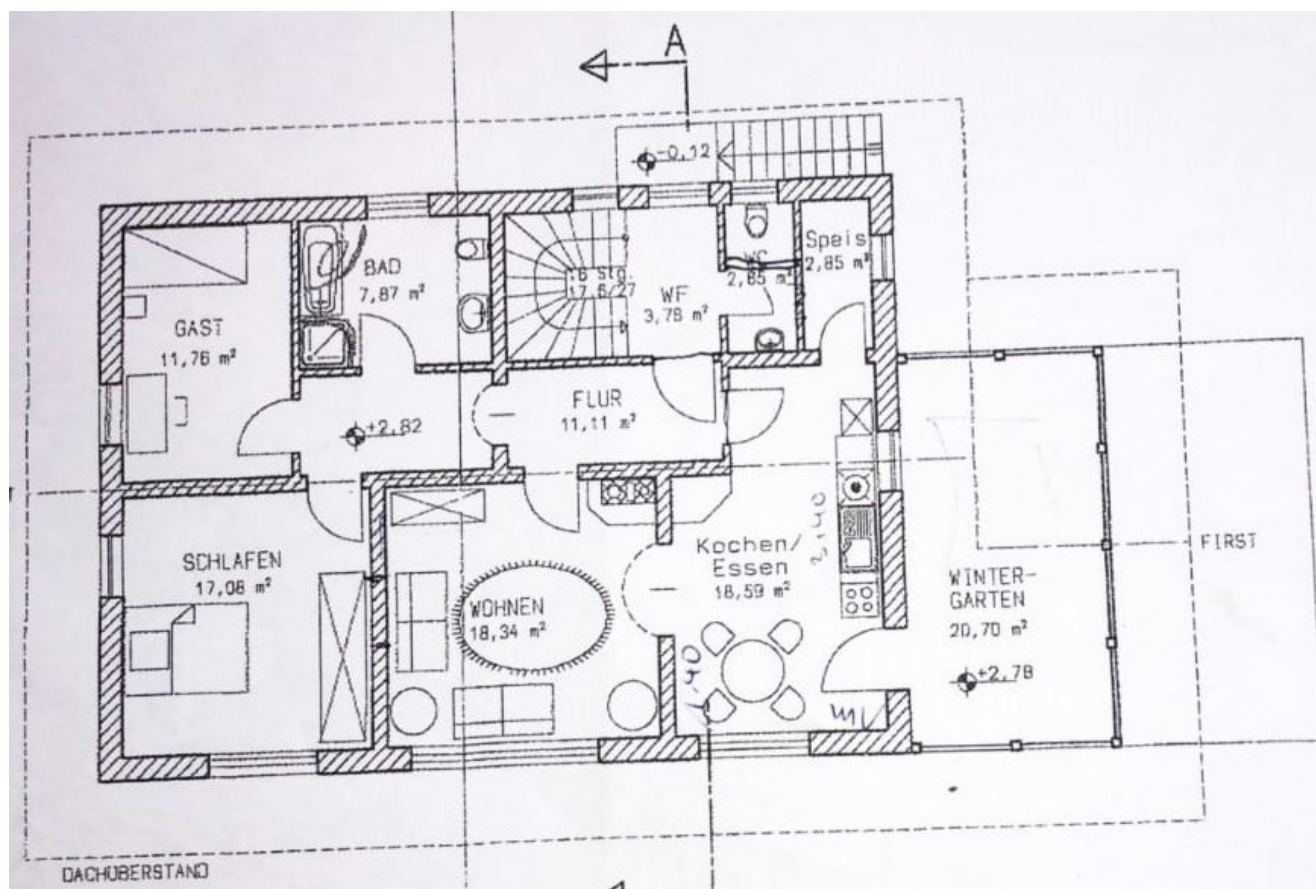


Bad im OG mit asiatischer Koy Tapete

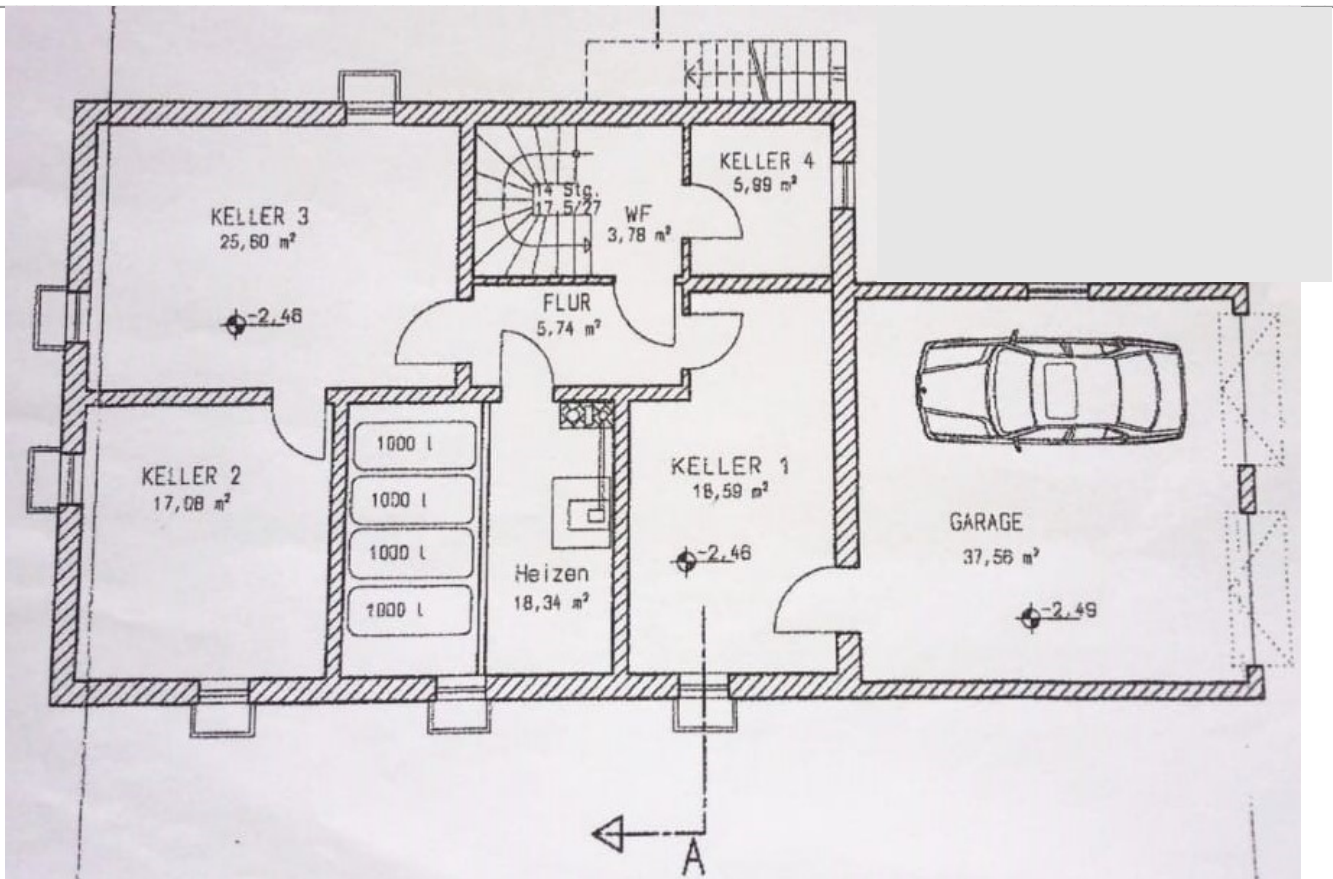




EG



OG



Keller und Garage



Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

1. Alle Angaben und Informationen zu den Angeboten basieren auf den erteilten Informationen des Verkaufenden. Es wird keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten. Bitte prüfen Sie die wesentlichen Punkte vor Vertragsabschluss.

2. Anspruch und ortsübliche Provisionssätze (7,14 %):

2.1. Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Maklerprovision/Vermittlungsprovision in Gesamthöhe von 7,14% vom notariellen Kaufpreis, inkl. gesetzlicher MwSt., jeweils zur Hälfte (50%), je **3,57 %** durch Kaufende und Verkaufende, als Doppelprovision, gem. § 656c BGB, fällig, sofern der Kauf für den Kaufenden nicht provisionsfrei ist, z. B. bei einer Vereinbarung der reinen Innenprovision mit dem Verkaufenden bzw. andere Vereinbarungen, z.B. bei Nichtverbraucherwohnmobilien, getroffen wurden.

Die Provision wird fällig, wenn anhand unseres Unterlagen oder unserer Vermittlung ein notarieller Kaufvertrag zustande kommt. Vereinbaren die Parteien von vornherein eine Doppelprovision, wie in § 656c BGB festgehalten, gibt es keine Regelungen zur Reihenfolge der Zahlungspflicht des Kaufenden und Verkaufenden. Der Provisionsanspruch besteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen bzw. wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen.

2.2. Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande kommende Kaufvertrag aufgrund auflösender Bedingungen seitens des Auftraggebenden erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes des Auftraggebenden Kaufenden aufgelöst oder aus anderen in seiner Person oder eines Berechtigten liegenden Gründen rückgängig gemacht bzw. nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist unser Auftraggebender, wenn er den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadensersatz verpflichtet.

3. Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen. Geschieht dies nicht, so gilt bis zum Beweis des Gegenteils unser Nachweis als ursächlich für den Kauf.

4. Der Kaufinteressent hat die Verpflichtung, bei sämtlichen Verhandlungen uns als ursächlichen wirkenden Makler zu benennen und zu diesen und jedem weiteren Vertragsabschluss heranzuziehen sowie uns Abschriften von abgeschlossenen Verträgen zu beschaffen.

5. Unsere Angebote und Informationen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht an Dritte weitergereicht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist unser Auftraggeber verpflichtet, uns Schadensersatz in Höhe der Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.

6. Sollte durch die Weitergabe unserer Informationen über einen Bauträger an einen Bauherrn ein Kaufvertrag zustande kommen, ist dieser provisionspflichtig.

7. Der Maklervertrag kann jederzeit fristgerecht gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Der Auftraggeber ist zur Kündigung verpflichtet, sobald keine Kaufabsicht mehr besteht.

8. Tätigkeiten für den anderen Teil sind dem Makler gestattet.

9. Mündliche Vereinbarungen bzw. Absprachen bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Bestätigung durch den Makler.

10. Bei Ungültigkeit einer der vorstehenden Bedingungen bleiben die übrigen Punkte in vollem Umfang wirksam. Gerichtsstand ist Potsdam.

Widerrufsbelehrung des Anbieters

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der Firma

WellImmobilien, Inhaber Melanie Huch-Malitzki, Ernst-Thälmann-Str. 81, in 14532 Kleinmachnow,

Tel-Nummer: 0157 / 86 84 92 12

E-Mail: immobilien@well-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An
WellImmobilien

Inh. Melanie Huch-Malitzki

Ernst-Thälmann-Str. 81

14532 Kleinmachnow

immobilien@well-immobilien.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Ware(n) (*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- bestellt am (*)/erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

ENDE DES WIDERRUFSFORMULARS