

Bodenmais

# Mehrfamilienhaus mit traumhafter Fernsicht im Zentrum von Bodenmais

Objektnummer: 24129018



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.015 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

## Auf einen Blick

Objektnummer	24129018
Wohnfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	157.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.07.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

## Die Immobilie





Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais**

## Ein erster Eindruck

Dieses geräumige Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1015 m<sup>2</sup> bietet Platz für eine große Familie oder auch die Möglichkeit, Mieteinnahmen zu erzielen. Das Haus verfügt über insgesamt 12 Zimmer, die sich auf 3 bzw. 4 separate Wohnungen verteilen. Die Erdgeschosswohnung ist derzeit vermietet und bietet somit bereits die Möglichkeit eines zusätzlichen Einkommens. Die Immobilie besticht durch seinen traumhaften Fernblick, der von verschiedenen Punkten des Grundstücks und aus den Wohnungen genossen werden kann. Die ruhige Lage sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt dazu ein, die Natur zu genießen. Eine Dreifachgarage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum. Zusätzlich stehen noch 2 Pkw Stellplätze zur Verfügung. Die Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 2007 renoviert und präsentiert sich wie auch die anderen Wohnungen in einem gepflegten Zustand. Die Fenster sind teilweise bereits mit Isolierverglasung ausgestattet. Das genaue Baujahr ist unbekannt, zuletzt wurde die Immobilie jedoch in den 1980er Jahren durch einen Anbau erweitert. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und einen Besichtigungstermin mit Ihnen.



Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

## Ausstattung und Details

- 3 Wohnungen
- traumhafter Fernblick
- Erdgeschoss vermietet
- Dreifach Garage
- Dachgeschosswohnung 2007 renoviert
- Fenster bereits mit Isolierverglasung
- ruhige Lage
- genaues Baujahr unbekannt, vermutlich um 1952

Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

## Alles zum Standort

Bodenmais ist ein malerischer Markt im Bayerischen Wald in Bayern. Mit einer reichen Geschichte, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und beeindruckender Natur ist Bodenmais ein beliebtes Reiseziel für Touristen und Naturliebhaber. Geografische Lage und Landschaft Bodenmais liegt im niederbayerischen Landkreis Regen und ist eingebettet in die sanften Hügel und dichten Wälder des Bayerischen Waldes. Der Ort befindet sich am Fuße des Großen Arbers, der mit seinen 1.456 Metern der höchste Berg des Bayerischen Waldes ist. Diese geographische Lage bietet eine atemberaubende Kulisse und zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Verkehrsanbindung. Bodenmais ist über das Straßennetz gut an die nächst größeren Städte Regen (ca. 14 km), "Glasstadt" Zwiesel (ca. 16 km), Deggendorf (ca. 35 km) und Bad Kötzting (ca. 25 km) angebunden. Geschichte Die Geschichte von Bodenmais reicht weit zurück. Erste Erwähnungen des Ortes datieren auf das 14. Jahrhundert. Im Mittelalter war Bodenmais vor allem durch den Bergbau bekannt, insbesondere den Abbau von Silber, Eisen und Blei. Der Bergbau prägte die wirtschaftliche Entwicklung der Region und hinterließ zahlreiche Stollen und Schächte, die heute teilweise als Besucherbergwerke genutzt werden. Wirtschaft und Tourismus Heute spielt der Tourismus die Hauptrolle in der Wirtschaft von Bodenmais. Dank seiner Lage im Bayerischen Wald ist Bodenmais ein Anziehungspunkt für Wanderer, Skifahrer und Naturliebhaber. Die Region bietet gut ausgebaute Wanderwege, Mountainbike-Strecken und im Winter hervorragende Bedingungen für den Skisport. Besonders beliebt ist das Skigebiet am Großen Arber, das sowohl Abfahrtski als auch Langlaufmöglichkeiten bietet. Sehenswürdigkeiten und Aktivitäten Silberbergwerk Bodenmais: Das historische Silberbergwerk ist eine der Hauptattraktionen. Besucher können die Stollen erkunden und mehr über die Bergbaugeschichte der Region erfahren. Ein Highlight ist die Fahrt mit der Grubenbahn in die Tiefen des Bergwerks. Großer Arber: Der Große Arber bietet nicht nur Skivergnügen im Winter, sondern auch herrliche Wanderwege im Sommer. Vom Gipfel aus hat man einen atemberaubenden Ausblick über den Bayerischen Wald. Arbersee: Der Große Arbersee ist ein idyllischer Bergsee, der zu Spaziergängen und Bootsfahrten einlädt. Die umliegenden Wanderwege bieten schöne Ausblicke und Ruhe. Kultur und Traditionen Bodenmais pflegt seine bayerischen Traditionen und Bräuche. Regelmäßige Feste und Veranstaltungen, wie das Maibaumaufstellen, Almbetriebe und Volksfeste, bieten Einblicke in die lokale Kultur. Die traditionelle bayerische Küche kann in den zahlreichen Gasthäusern und Restaurants genossen werden. Naturschutz und Nachhaltigkeit Der Bayerische Wald, zu dem Bodenmais gehört, ist bekannt für seine Bemühungen im Bereich Naturschutz und Nachhaltigkeit. Der Nationalpark Bayerischer Wald, der erste Nationalpark Deutschlands, liegt in unmittelbarer Nähe und ist ein Paradies für Naturliebhaber und Wissenschaftler.

Hier kann man unberührte Natur erleben und seltene Tier- und Pflanzenarten beobachten.

**Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 157.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

Objektnummer: 24129018 - 94249 Bodenmais

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22 Deggendorf  
E-Mail: [deggendorf@von-poll.com](mailto:deggendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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