

**EIN NEUES KAPITEL. FÜR IHRE FAMILIE.
FÜR IHRE ZUKUNFT.**

Objekt-ID 2025-196-PS | Alte Passauer Str. 18, 94513 Schönberg

198.000€





DATEN & ZAHLEN

OBJEKT-ID	2025-196-PS
Objektanschrift	Alte Passauer Str. 18, 94513 Schönberg
Kaufpreis	198.000€
Käuferprovision	3,57% inkl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis
Boden	Fliesen, Parkett
Wohnfläche	132 m ²
Anzahl Zimmer	7 Zimmer

Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	E
Energiekennwert	159,92 kWh/(m ² a)
wesentlicher Energieträger	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr Gebäude	1960
Baujahr Anlagentechnik	2012
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Ausstellungsdatum	01.03.2023
gültig bis	28.02.2033



OBJEKTBESCHREIBUNG

Hier im Bayerischen Wald steht ein Haus, das für Familien gemacht ist, die nach einem bezahlbaren Zuhause mit viel Platz suchen – und die bereit sind, ein paar Dinge selbst anzupacken. Kein Hochglanz, keine künstliche Perfektion, sondern ein ehrliches Einfamilienhaus, das schon viel mitbringt und zugleich genug Raum lässt, um eigene Vorstellungen umzusetzen.

Mit rund 132 m² Wohnfläche und sieben Zimmern bietet das Haus überraschend viel Freiraum. Die vielen Schlafzimmer machen es unglaublich flexibel – ideal für Kinder, Homeoffice, Gäste oder einfach für alles, was im Familienalltag Platz braucht. Gerade für größere Familien ist diese Raumaufteilung ein echter Vorteil.

Im Erdgeschoss empfängt einen ein Flur mit alten, frisch geölten Holzdielen, die sofort eine warme Atmosphäre schaffen. Die Küche liegt separat, aber man merkt schnell: Wenn man später einmal einen Durchbruch zum Wohnzimmer möchte, wäre das gut machbar. Das Esszimmer hat denselben warmen Charakter und eignet sich perfekt für lange Abende am großen Tisch. Das Wohnzimmer ist hell, gemütlich und wirkt mit seinem Stäbchenparkett sofort einladend. Von hier aus gelangt man direkt in ein weiteres Zimmer, das sich gut als Elternschlafzimmer oder ruhiger Rückzugsort eignet.

Oben unter dem Dach geht es genauso gemütlich weiter. Mehrere Schlafzimmer mit Holzdielen, ein gepflegtes Bad unter Tageslicht und ein kleiner zusätzlicher Raum, der für Stauraum oder Hobbys ideal ist.

In den vergangenen Jahren wurde einiges erneuert. Viele Fenster sind bereits ausgetauscht, die Bäder wurden modernisiert, die Gasheizung ist vergleichsweise jung und die Elektrik wurde an wichtigen Stellen überarbeitet. Man merkt, dass hier Stück für Stück etwas getan wurde, auch wenn natürlich noch Potenzial da ist.

Draußen öffnet sich das rund 842 m² große Grundstück, terrassenförmig angelegt und dadurch gut nutzbar. Die Südseite bekommt viel Sonne ab, perfekt für Gartenideen, Spielbereiche oder gemütliche Nachmittage. Die Terrasse – teils überdacht – wird im Sommer schnell zum Lieblingsplatz. Die Garage mit elektrischem Tor und der Stellplatz davor runden das Ganze ab und machen den Alltag unkompliziert.

Dieses Haus ist ideal für Familien, die etwas Eigenes suchen und Lust haben, sich in einem gewachsenen Zuhause mit guter Substanz zu verwirklichen. Ein Haus, das nicht vorgibt, perfekt zu sein – aber genau deshalb die Chance bietet, im Laufe der Zeit etwas wirklich Besonderes daraus zu machen.



DIE LAGE

Schönberg liegt auf einer Höhe von 565 - 700 m am Fuße des Kadernberges. Hier gibt der sich weit nach Süden öffnende Talkessel den Blick auf die Höhenzüge des Bayerischen Waldes frei. Ganz gleich ob Familien- oder Aktivurlaub, Schönberg bietet unbeschwerte Ferienzeit für Groß und Klein.

- Erlebnisbad
- fitalPARC Schönberg
- 4 Kindergärten
- Grund- und Mittelschule
- Gymnasien in Grafenau, Waldkirchen und Freyung
- Realschule in Freyung und in Grafenau

- Friseur
- Bäckerei
- Banken
- zahlreiche Restaurants
- Getränkemarkt
- Tankstelle
- Edeka-Markt

Entfernungen

- Grafenau: 6 km
- Spiegelau: 13 km
- Freyung: 24 km
- Deggendorf: 36 km
- Passau: 38 km
- Autobahn A 3: 33 km
- München: 185 km

DIE HIGHLIGHTS

- ca. 132 m² Wohnfläche
- 7 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer
- 2 Tageslichtbäder
- 842 m² großes Grundstück; terrassenförmig angelegt
- Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb
- weiterer Stellplatz vor der Garage

ERNEUERUNGEN

- Vollwärmeschutz an der Außenfassade (10 cm)
- Gas-Brennwerttherme BJ 2012
- Solar-Pufferspeicher BJ 2007
- 2008 Reparaturen am Dach und am Kamin
- 2008 und 2013 teils neue Laminatböden
- 2008 Erneuerung der Bäder
- 2012 neue Elektrik inkl. Erdung in der Küche, Antenne und Verteileranschluss erneuert
- 2008 und 2013 wurden die großen Holzfenster mit Isolierverglasung erneuert (10 von 13 Fenstern)
- 2012 wurde das Garagentor auf elektronische Öffnung umgerüstet

AUFTEILUNG

Erdgeschoss

- behindertengerechtes Tageslichtbad mit Dusche und WC
- Flur mit Holzdielen
- separater Raum für die Küche (Durchbruch zum Wohnzimmer möglich)
- separates Esszimmer mit Holzdielen
- helles Wohnzimmer mit Stäbchenparkett
- Schlafzimmer über Wohnzimmer erreichbar, ebenfalls mit Holzdielen
- alle Holzböden wurden kürzlich abgeschliffen und geölt

Dachgeschoss

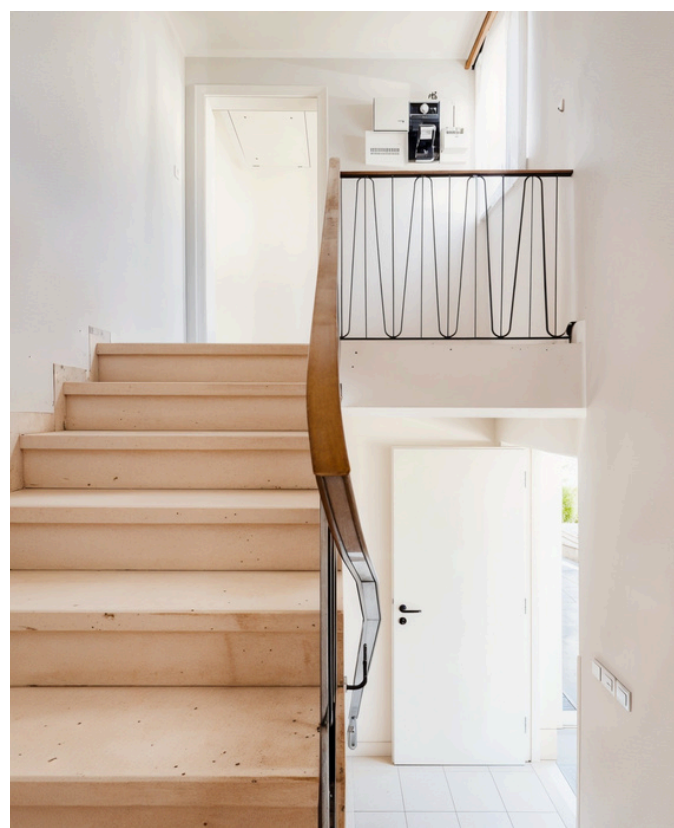
- neue Elektroverteilung
- drei Schlafräume mit Holzdielen
- Abstellraum mit Teppich
- gepflegtes Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschbecken
- Heizungsleitungen auf Putz verlegt mit Sockelleisten

Kellergeschoss

- Heizungs- und Technikraum
- Waschraum mit Waschmaschinenanschlüssen
- Kellerraum mit Zugang zum Garten
- Geräteraum
- Heizraum mit neuwertiger Gasheizung
- weiterer Heizraum mit stillgelegtem Holzofen, der aber im Notfall betrieben werden darf
- sichtbare Feuchtigkeitsschäden im Keller; Ursache liegt vermutlich am falschen Gefälle des Pflasters auf Höhe des Hauszugangs

Garten

- terrassenförmig angelegter Garten; daher nur minimaler Hang auf der Südseite
- teilüberdachte Terrasse













Die Käufer-Provision beträgt **3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.** Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Die REKAR IMMOBILIEN GmbH hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Sie haben das, wovon andere träumen? Wir kennen Interessenten, die vielleicht genau das suchen!

Mit REKAR IMMOBILIEN an Ihrer Seite profitieren Sie von einem **Rundum-Sorglos-Paket für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie.** Wir kombinieren lokale Marktkenntnisse, umfassenden Service und moderne Vermarktungsstrategien - alles mit einem Ziel: Ihre absolute Zufriedenheit.

REKAR IMMOBILIEN GmbH
Patriching 25 | 94034 Passau
0851 / 379 385-0

mail@rekar-immobilien.de
www.rekar-immobilien.de

RAMONA WEBER

Immobilienmaklerin

r.weber@rekar-immobilien.de
0151 / 20 70 22 30
0851 / 379 385-13



Kaufen besser mit uns. Verkaufen besser mit uns.

Ihre Immobilie – unsere Leidenschaft

Sie haben soeben die Details zu einem möglichen neuen Zuhause erkundet – vielleicht wird es Ihr nächster Lebensort. Wir von REKAR IMMOBILIEN stehen Ihnen dabei jederzeit zur Seite und begleiten Sie sicher durch den gesamten Kaufprozess.

Warum REKAR IMMOBILIEN?

Wir sind nicht nur Immobilienexperten mit Herz und Verstand – wir setzen alles daran, dass Sie sich bei jedem Schritt gut aufgehoben fühlen. Unsere zufriedenen Kunden schätzen unseren einzigartigen Service, der Vertrauen, Expertise und persönlichen Einsatz verbindet. Jeder Verkauf ist für uns eine Herzensangelegenheit und Ihre Zufriedenheit ist dabei unser oberstes Ziel.

Für Verkäufer und Käufer – Ein Rundum-Sorglos-Paket

Unser Service geht weit über das Übliche hinaus: Von der professionellen Immobilienbewertung bis zur kreativen und weitreichenden Vermarktung finden wir genau die richtige Strategie, um das Beste für Sie und Ihre Immobilie zu erreichen. Und mit unserem kostenlosen Umzugswagen bieten wir Ihnen den Extra-Service, der das Ganze ein Stück entspannter macht.

Erfahrung, Marktkenntnis und persönliche Beratung

Als erfahrene Experten im Passauer Raum sowie den Landkreisen Passau und Freyung-Grafenau kennen wir nicht nur den Markt, sondern auch die besonderen Wünsche unserer Kunden. Wir wissen, dass jede Immobilie einzigartig ist – und das spiegelt sich in unserer Arbeit wider. Es ist unser Anspruch, Ihnen den besten Service zu bieten und die optimale Lösung zu finden. Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Immobilienziele erreichen!

Ob als Käufer oder Verkäufer – bei REKAR IMMOBILIEN sind Sie in besten Händen. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen bei Ihrem Immobilienprojekt zur Seite zu stehen.

Ihr Team von REKAR IMMOBILIEN – Besser für Sie. Besser mit uns.

