

Waldkriechen-Erlauzwiesel: Stilvolles Ferienhaus mit Top-Bewertungen & laufenden Einnahmen



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Ferienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

Kaufpreis:	200.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 52,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 6,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 283,00 m ²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt

Kennwert: 265,40 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: H

Befeuerungsart: Pellet

Küche: EBK

Stellplatz: Freiplatz

Balkon/Terrasse: Terrasse Wintergarten

Möbliert: voll möbliert

Böden: Fliesen Laminat

Beschreibung

Lage:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im Ortsteil Erlauzwiesel bei Waldkirchen im Bayerischen Wald einer der beliebtesten Ferienregionen Süddeutschlands.

Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Natur, Erholung und touristischer Infrastruktur. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Wintersport sorgen ganzjährig für eine stabile Nachfrage im Feriensegment.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Waldkirchen und sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Lage, landschaftlicher Attraktivität und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders interessant für Feriengäste und damit auch für Investoren.

Beschreibung:

Dieses stilvoll modernisierte Ferienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer bereits erfolgreich etablierten Nutzung als renditestarke Kapitalanlage. Eingebettet in die reizvolle Natur des Bayerischen Waldes präsentiert sich die Immobilie als seltene Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen.

Das ursprünglich in den 1970er Jahren errichtete Gebäude wurde im Jahr 2022 mit viel Gespür für Design und Funktionalität umfassend kernsaniert. Entstanden ist ein modernes Refugium mit klarem, nordisch inspiriertem Wohnkonzept, das den aktuellen Anforderungen anspruchsvoller Feriengäste in jeder Hinsicht gerecht wird.

Auf rund 52 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdacht gestaltetes Raumangebot mit einem hellen Wohnbereich, einer funktionalen Küche, zwei gemütlichen Schlafzimmern sowie einem hochwertig ausgestatteten Badezimmer mit ebenerdiger Regendusche. Die harmonische Materialwahl und die klare Linienführung schaffen eine einladende Wohlfühlatmosphäre mit hohem Wiedererkennungswert.

Ein besonderes Highlight stellt die bereits etablierte Ferienvermietung dar. Die Immobilie verfügt über eine ausgezeichnete Online-Präsenz mit hervorragenden Bewertungen und wird erfolgreich zu attraktiven Konditionen vermietet. Für Kapitalanleger eröffnet sich somit die Möglichkeit, ein vollständig eingeführtes und sofort ertragsfähiges Investment zu übernehmen.

Das großzügige Grundstück mit ca. 283 m² bietet neben einer sonnigen Terrasse ausreichend Privatsphäre und Raum zur Erholung. Ein separates Gartenhaus sowie zwei Stellplätze direkt am Objekt runden das Gesamtangebot komfortabel ab.

Insgesamt handelt es sich um eine außergewöhnlich attraktive Ferienimmobilie, die durch ihre Kombination aus modernem Standard, bewährtem Vermietungskonzept und naturnaher Lage überzeugt.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Ferienhaus

Baujahr: 1972

Wohnfläche: ca. 52 m²

Nutzfläche: ca. 6 m²

Grundstücksfläche: ca. 283 m²

Etagen: 1

Zimmer gesamt: 3

davon Schlafzimmer: 2

Küchen: 1

Badezimmer: 1

Heizungsart: Pelletheizung

Endenergiebedarf: 265,4 kWh/(m²a)

Effizienzklasse: H

Terrasse/Balkon: Terrasse mit direktem Gartenzugang

Stellplätze: 2 Außenstellplätze

Nebengebäude: Gartenhaus

Kaufpreis: 200.000.- €

Besonderheit: Etabliertes Ferienhaus

Ausstattung:

- Mauerwerk: Holzständerbauweise
- Dach: Spitzdach
- Fenster: Holzfenster / Wintergarten Kunststoff
- Heizung: Pelletheizung
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Zustand: 2023/2024 umfassend renoviert
- Außenbereich: Terrasse, Garten, Gartenhaus

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Offener Wohnbereich, Küche, Badezimmer

Obergeschoss:

2 Schlafzimmer

Grundstück:

Das ca. 283 m² große Grundstück bietet eine angenehme Balance zwischen Privatsphäre und Pflegeleichtigkeit. Die Terrasse sowie der Gartenbereich laden zum Verweilen ein und stellen insbesondere für Feriengäste einen wesentlichen Mehrwert dar.

Sonstige Angaben:

Die Immobilie wird aktuell erfolgreich als Ferienhaus betrieben. Eine Übernahme des bestehenden Vermietungskonzepts inklusive Online-Präsenz ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

Mitverkauft und im Kaufpreis inbegriffen ist das komplette Mobiliar.

Zur Sicherstellung der langfristigen Werterhaltung und Pflege der Gesamtanlage wird eine monatliche Instandhaltungsrücklage in Höhe von 92 € erhoben.

INVESTMENT & POTENZIAL:

Die Immobilie wird derzeit erfolgreich im Feriensegment vermarktet und erzielt stabile Einnahmen bei gleichzeitig

Exposé - Objekt-Nr.: H10416

guter Auslastung.

Highlights für Kapitalanleger:

Etablierte Ferienvermietung mit hervorragender Bewertung (9,2)
Attraktive Übernachtungspreise im gehobenen Segment
Hohe Nachfrage durch touristisch gefragte Lage
Sofortige Weiterführung des laufenden Betriebs möglich
Kalkulierbare Einnahmestruktur mit weiterem Optimierungspotenzial

Dieses Objekt eignet sich ideal für Investoren, die ein bereits funktionierendes Ferienkonzept übernehmen und ohne Anlaufphase von laufenden Einnahmen profitieren möchten.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch: 265,4 kWh/(m²a)
Energieträger: Pellets
Baujahr Wohngebäude: 1972
Baujahr Wärmeerzeuger: 2023
Energieeffizienzklasse: H

Maklercourtage: 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

Verkaufspreis: 200.000,00 €

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



Patrick Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0160 / 183 18 48
eMail: patrick.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder



