

Exposé

Wohnung in Sankt Englmar

Ferienwohnung in Sankt Englmar - Stilvoll eingerichtet und sofort nutzbar



Objekt-Nr. **OM-320304**

Wohnung

Verkauf: **96.000 €**

Ansprechpartner:
Doris Hecht

Am Predigtstuhl 2
93179 Sankt Englmar
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	53,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	457 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante, komplett möblierte Ferienwohnung bietet auf 53 m² ausreichend Platz für bis zu 5 Personen und wird voll ausgestattet verkauft. Mit einem separaten Schlafzimmer, einem Balkon mit herrlichem Ausblick und einer modernen, voll ausgestatteten Küche ist das Appartement Turmfalke perfekt für Familien, die den Bayerischen Wald als Urlaubsdomizil schätzen.

In der weitläufigen Anlage des Predigtstuhl Resorts genießen Sie und Ihre Gäste zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Hallen- und Freibad, Fitnessbereich, Sauna und Spielplätze. Das angrenzende Wander- und Skigebiet sorgt zu jeder Jahreszeit für Abenteuer und Erholung in der Natur.

Für Käufer attraktiv: Neben dem eigenen Urlaubsgenuss bietet die Wohnung durch ihre beliebte Lage beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermietung und die Möglichkeit, die Investition so bequem zu refinanzieren.

Ausstattung

Entspannen Sie in einer eigenen Ferienwohnung mitten im Naturparadies des Bayerischen Waldes – der ideale Ort, um unvergessliche Momente mit der Familie zu erleben oder die Schönheit der Natur ganz privat zu genießen. Die Ferienwohnung bietet Ihnen genau das und noch viel mehr. Auf 53 m² durchdacht und liebevoll eingerichtet, erwartet Sie hier eine Atmosphäre, die Sie und Ihre Gäste sofort willkommen heißen wird.

Im großzügigen, separaten Schlafzimmer lädt ein komfortables Doppelbett (1,60 m) zum Ausschlafen und Erholen ein. Zusätzlich verwandelt sich das Schlafsofa im Wohnraum mit wenigen Handgriffen in ein gemütliches Bett (1,40 m) – ideal für die ganze Familie oder Freunde, die mit Ihnen eine unvergessliche Zeit teilen möchten. Ihre voll ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen: Cerankochfeld, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühlschrank mit Gefrierfach – alles da, um gemeinsam kulinarische Erlebnisse zu zaubern.

Auch die weitere Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: Ein stilvoller Essplatz für gemeinsame Mahlzeiten, Smart-TV und WLAN für moderne Unterhaltung und ein Balkon, der mit seinem Ausblick auf das Grün ringsum zur absoluten Ruhe einlädt. Hier wurden Gemütlichkeit und Funktionalität meisterhaft kombiniert, damit Sie und Ihre Gäste jeden Moment genießen können.

Die Wohnung wird vollständig möbliert verkauft, sodass Sie sie direkt selbst nutzen oder Gästen eine einladende Unterkunft bieten können – ohne Renovierungs- oder Einrichtungsaufwand. Mit ihrem Wohlgefühlcharakter und der Toplage in der Ferienregion Sankt Englmar eignet sich die Wohnung perfekt für die ganzjährige Vermietung an Erholungssuchende und Naturliebhaber. Ihre Investition kann sich so über die Vermietung bequem refinanzieren.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – sichern Sie sich ein Feriendomizil, das Ihnen Freiheit, Entspannung und finanzielle Möglichkeiten bietet!

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

Sonstiges

Angaben gemäß § 5 TMG

Hecht Immobilien GmbH & Co. KG

Maiszanter Weg 13

93102 Pfatter

Handelsregister: HRA 10681 Registergericht: Amtsgericht Regensburg

Vertreten durch:

Hecht Verwaltungs GmbH

Geschäftsführerin: Doris Hecht | Immobilienmaklerin (IHK)

Handelsregister: HRB 19759 Registergericht: Amtsgericht Regensburg

Kontakt

Telefon: 094817469031

Telefax: 094817469031

E-Mail: info@hecht-immobilien.com

Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: 244/162/63503

Zuständige Aufsichtsbehörde gem. §34c GewO

IHK München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:
<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Quelle: eRecht24

Lage

Das gemütliche Appartement liegt in der weitläufigen Hotel- und Ferienanlage „Predigtstuhl Resort“ in Sankt Englmar, eingebettet in die grüne Natur des Bayerischen Waldes. Die Anlage erstreckt sich über mehrere miteinander verbundene Häuser und bietet eine Fülle an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für jeden Geschmack.

Für Wasserspaß ist gesorgt: Ein großes Hallenbad steht das ganze Jahr über zur Verfügung, und im Sommer lädt ein Außenpool mit Rutsche und Liegewiese zum Entspannen ein. Der moderne Saunabereich und das perfekt ausgestattete Fitnessstudio bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Aktivität.

Besonders Familien werden sich hier wohlfühlen. Die Anlage bietet zahlreiche Highlights für Jung und Alt: ein idyllisch gelegener Kinderspielplatz, ein Minigolfplatz, Parkschach sowie Tischtennisplatten im Innen- und Außenbereich. Die zentrale Lage der Ferienanlage macht sie zum idealen Ausgangspunkt für Erkundungen der Urlaubsregion Sankt Englmar, die mitten im Nationalpark Bayerischer Wald liegt.

Ganzjährig bietet die Region Ruhe, Erholung und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten: Direkt vor der Haustür beginnen Wander- und Fahrradwege verschiedener Schwierigkeitsstufen. Im Winter erwarten Sie Langlaufloipen, Winterwanderwege, Skipisten und ein Rodelhang.

In der Umgebung befinden sich zudem Freizeitparks, Reiterhöfe, der berühmte WaldWipfelWeg sowie urige Wirtshäuser, Cafés und ausgezeichnete Restaurants.

Nutzen Sie die Chance auf ein eigenes Feriendomizil in einer der schönsten Urlaubsregionen Bayerns und profitieren Sie zugleich von der Möglichkeit, das Appartement an Feriengäste zu vermieten.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnraum

Exposé - Galerie



Schlafsofa



Einbauküche

Exposé - Galerie



Trio - Herd, Backofen, Spülm.



Essgarnitur

Exposé - Galerie



Esstisch - vollholz



Schlafsofa mit Matratze

Exposé - Galerie



Schlafsofa



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Hallenbad



Hallenbad

Exposé - Galerie



Außenbecken mit Rutsche

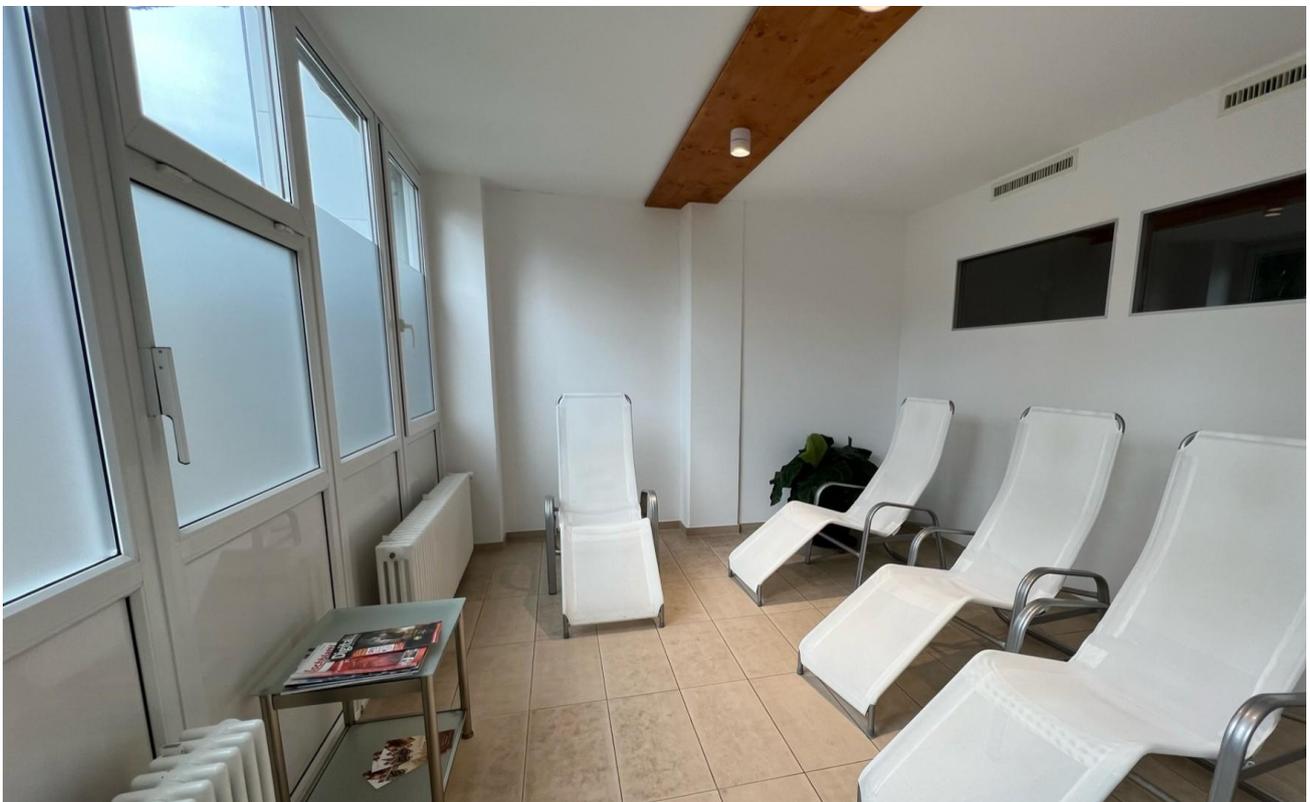


Saunabereich

Exposé - Galerie



Sauna

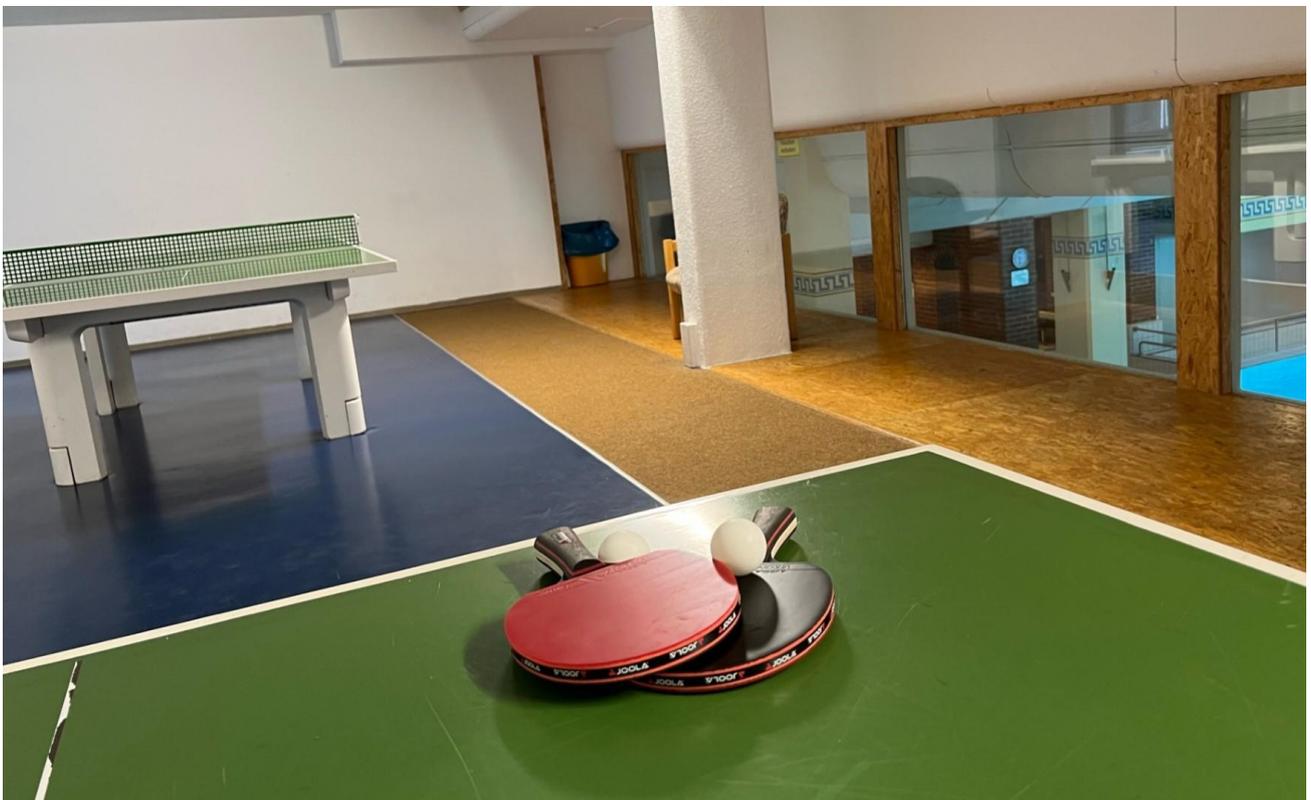


Ruhebereich

Exposé - Galerie



Fitnessstudio



Tischtennisraum

Exposé - Galerie



Außenansicht Süd

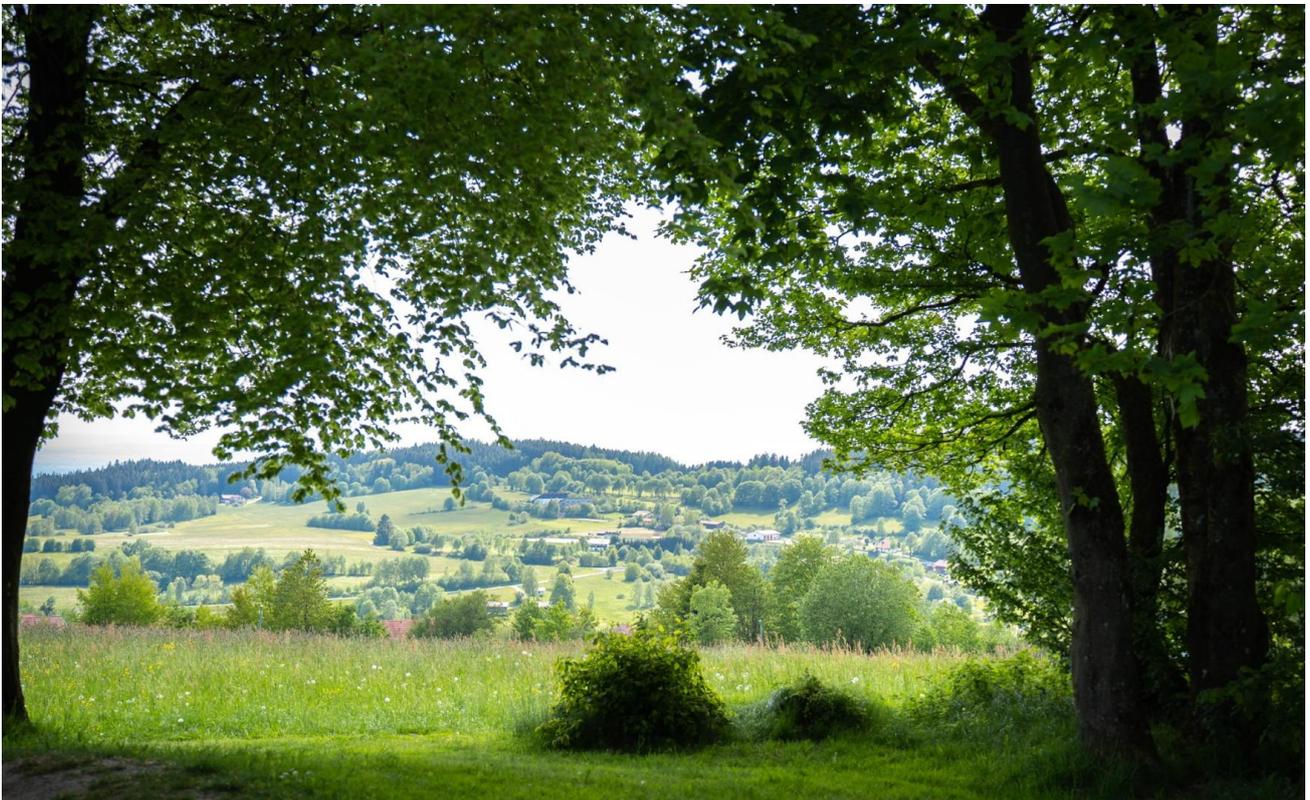


Kinderspielplatz

Exposé - Galerie



Außenansicht Ost



Aussicht Kinderspielplatz

Exposé - Galerie



Minigolfplatz

Exposé - Anhänge

1. Exposé



IMMOBILIEN-EXPOSÉ

FERIENIMMOBILIE SANKT ENGLMAR

IHRE FERIENWOHNUNG: SELBER NUTZEN ODER VERMIETEN

Ganz nach Ihren Bedürfnissen können Sie entscheiden, ob Sie die gemütliche Ferienwohnung ausschließlich selbst nutzen möchten, als Ausgangspunkt für wunderschöne Wanderungen und Zeit in der Natur.

Sie haben aber ebenso die Möglichkeit, sich hier ein lukratives Nebeneinkommen aufzubauen. Wenn Sie Freude am Umgang mit Menschen haben und das alles mit wenig Zeitaufwand, dann ist dieses Ferienvermietungs-Business genau das Richtige für Sie!

Wir bieten Ihnen ein laufendes Ferienvermietungs-geschäft in einer gut gepflegten Ferienanlage mit eigenem Schwimmbad, einem Wellnessbereich mit mehreren Saunen, großem Fitnessstudio und vielen Freizeitmöglichkeiten.

Sie können die Ferienvermietung aus der Ferne koordinieren oder sich selbst um die Feriengäste kümmern.

Bei einem persönlichen Gespräch zeigen wir Ihnen gerne die verschiedenen Möglichkeiten auf.



AUF EINEN BLICK

Objektart: Ferienwohnung

Kaufpreis: 96.000,-€

Hausgeld: 457,42€

(incl. Strom, Wasser, Heizung)

- Appartement mit hochwertigen Naturholzmöbeln und Schlafsofa
- Premiumausstattung

Wohnfläche: 53 m²

Miteigentumsanteile: 28,06/10.000

Baujahr: 1972-1975

Energieeffizienzklasse: Bedarfsausweis, 150,4 kWh/m², E, Öl, BJ 1972

Käuferprovision: provisionsfrei

Zustand: sehr gepflegt

Nutzung: Eigennutzung und/oder Ferienvermietung

Etage: 1.Stock mit Treppe innerhalb der Wohnung (Aufzug im Haus)

ERHOLUNG IN DER EIGENEN FERIENWOHNUNG





URLAUBSREGION SANKT ENGLMAR

Sankt Englmar befindet sich mitten im Nationalpark Bayerischer Wald und hat sowohl im Sommer als auch im Winter einiges zu bieten.

Die Region gilt als sichere Wintersportregion mit zahlreichen Pisten, einem Rodelhang, vielen Langlaufloipen und Winterwanderwegen.

Im Sommer genießen Feriengäste Ihren Urlaub in vollen Zügen dank des breiten Freizeitangebotes und der Naturnähe.

Die Region tut viel, damit sich Urlaubsgäste rundherum wohlfühlen.

Paradabeispiele für die Urlaubsregion sind der WaldWipfelWeg, der Freizeitpark Edelwies und die Sommerrodelbahn in Sankt Englmar.

Wellnessbegeisterte Menschen, können sowohl das Tageswellnessangebot vorort nutzen oder ins nahe Bad Kötzing in die Therme reisen.

Zahlreiche Mountainbike- und Wanderstrecken beginnen direkt bei der Ferienanlage Predigtstuhl.

**Jährlich ca. 30.000
Übernachtungen in St. Englmar**

ÜBERZEUGT VON DEN VORZÜGEN

Unser Ferienappartement ist perfekt ausgestattet, damit keine Wünsche offen bleiben.

Die Wohnung ist sowohl gemütlich als auch modern ausgestattet und bis ins kleinste Detail durchdacht.

Sie möchten die Möglichkeit der Refinanzierung durch Ferienvermietung in Anspruch nehmen?

Sie erwerben mit dieser Wohnung ein laufendes Ferienvermietungs-geschäft und können die bereits bestehenden Buchungen übernehmen.

Wir erzielen derzeit ca. 40% unserer Buchungen über die eigene Webseite, 45% über Booking.com und 15% über verschiedene regionale Portale (Vertrieb durch obs aus Regensburg).

Wir verfügen über zahlreiche exzellente Gästebewertungen bei Google und Booking.com.

Die Hauptzielgruppe sind Familien mit 1-3 Kindern. Gerne kommen auch Großeltern mit Ihren Enkeln oder naturbegeisterte Paare im Alter 50+.





DAS APPARTEMENT

2 Raum-Appartement mit 53qm

Das Zwei-Raum-Appartement mit 53 qm ist in einem sehr gepflegtem Zustand. Es wurde Anfang 2023 renoviert und mit neuen, hochwertigen Holzmöbeln ausgestattet.

Der Vinylboden im gesamten Appartement wurde ebenfalls 2024 neu verlegt.

Das kompakte Badezimmer ist in Hotelqualität und sehr pflegeleicht. Mit vielen Ablagemöglichkeiten ist es perfekt auf die Bedürfnisse von Feriengästen abgestimmt.

Die große Küche ist sehr gut ausgestattet und besitzt sowohl Herd als auch Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank und Mikrowelle.

Das Appartement verfügt über ein separates Schlafzimmer in dem auch eine Wäschetrockner-Maschine ihren Platz gefunden hat.

Die Wohnung ist mit einer genialen Schranklösung ausgestattet. Sie bietet den Gästen genügend Raum für Urlaubsgarderobe und Ihnen viel verschließbaren Stauraum.

DIE FERIENANLAGE

Gemeinschaftsbereich: Außenanlage

Im weitläufigen Außenbereich befinden sich inmitten von viel Grün ein Spielplatz, eine Minigolfanlage, Boccabahn, ein Parkschachfeld und zwei Tischtennisplatten.

Nicht der Ferienanlage zugehörig, aber in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die FamilyWorld, ein großer Inndorspielplatz, der gegen Gebühr für Besucher zugänglich ist sowie eine Soccer-Halle, ebenfalls gegen Gebühr nutzbar.



DIE FERIENANLAGE

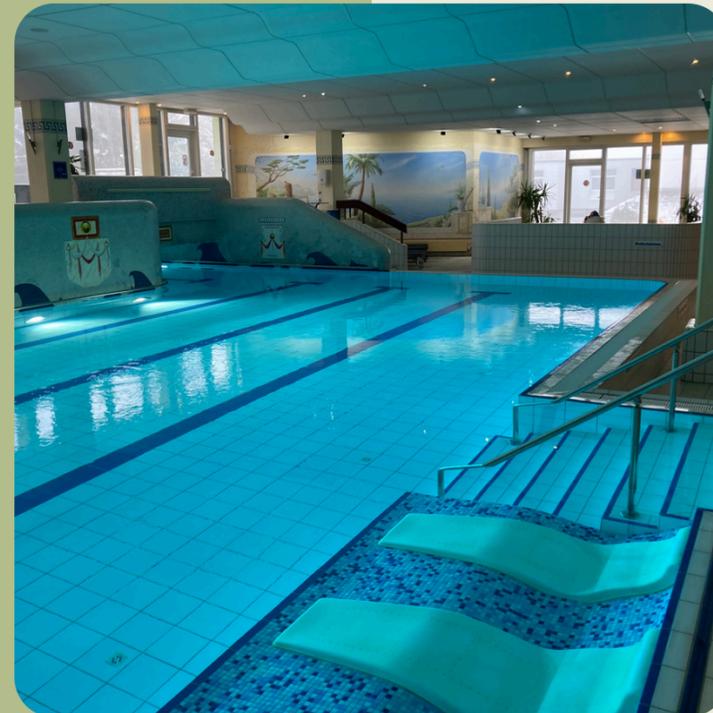
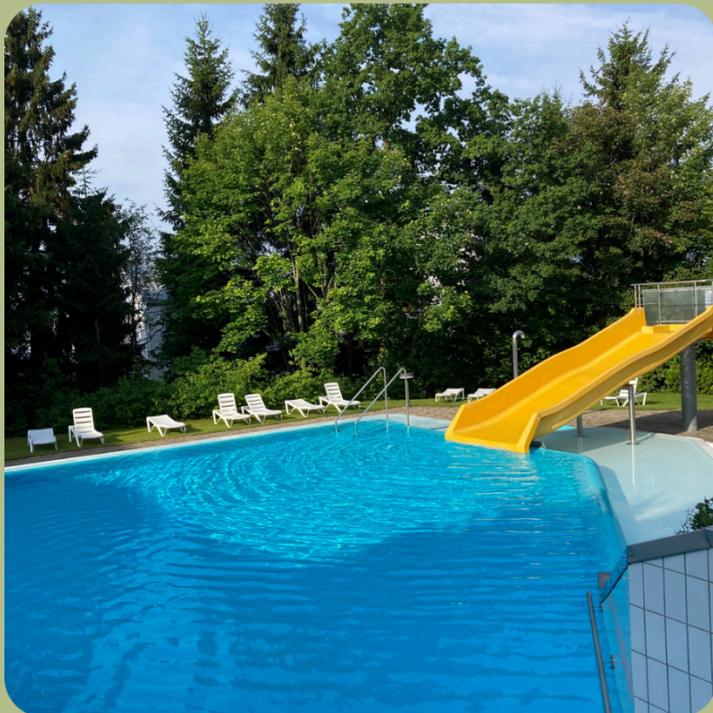
Gemeinschaftsbereich: Hallenbad mit
Kinderbecken, Freibad und
Fitnessstudio

Das große Hallenbad mit Kinderlagune und vielen Liegeplätzen ist ein absolutes Highlight der Ferienanlage.

Im großen, perfekt ausgestatteten Fitnessstudio können Sportbegeisterte in den Tag starten oder ihr abendliches Workout genießen.

Im Sommer ist der Außenpool mit Rutsche und Liegewiese im Grünen sehr begehrt. Das Wasser wird vom Hallenbad gespeist und ist daher jederzeit wohltemperiert.

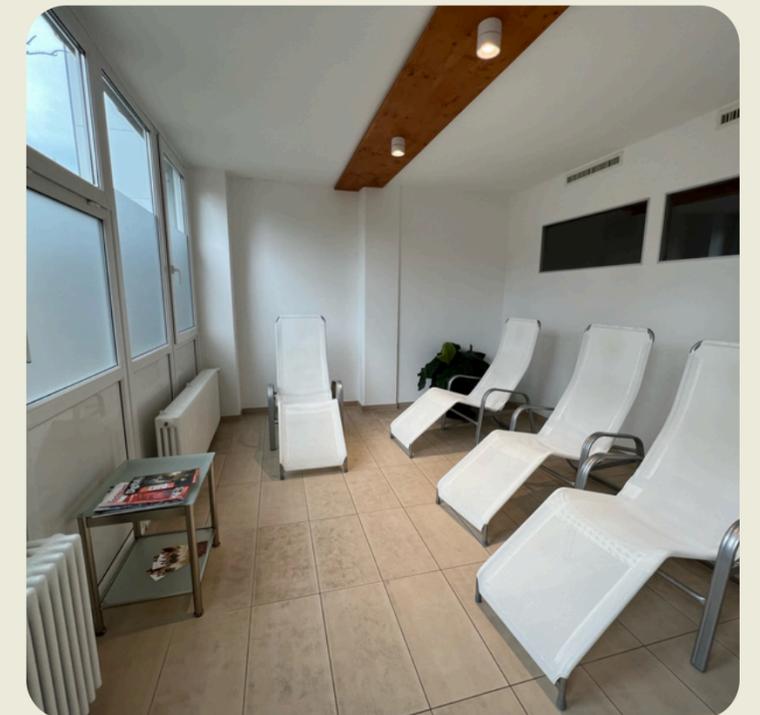
Im Schwimmbadbereich ist auch eine Infrarotkabine untergebracht.



DIE FERIENANLAGE

Gemeinschaftsbereich: Wellness-Oase

Der Wellnessbereich wurde vor wenigen Jahren komplett neu renoviert und verfügt über drei Saunen, einen schönen Ruheraum und einen blickgeschützten Garten.



FERIENVERMIETUNG: EINE ATTRAKTIVE MÖGLICHKEIT DER REFINANZIERUNG

Wir bieten:

- Ferienappartement in bester Lage
- aus laufender Ferienvermietung
- bereits bestehende Buchungen zur Übernahme
- Übernahme des Booking-Kontos

Unsere Immobilienfirma hat sich darauf spezialisiert, Wohn- und Ferienimmobilien mit Potenzial zu erwerben, diese durch sorgfältige und hochwertige Sanierungen zu modernisieren und ihnen neuen Glanz zu verleihen, bevor wir sie an ihre zukünftigen Besitzer weitergeben.

Diese Ferienimmobilie bietet Käufern die attraktive Chance, ihre Investition bequem durch Vermietung zu refinanzieren.

Gästemeinungen

“Wir haben eine wirklich liebevoll eingerichtet Ferienwohnung vorgefunden,in der man sich sofort wohlfühlt hat. Es war alles da was man braucht und auch sehr sauber . Gerade für eine kleine Familie perfekt❤️. Wir kommen auf alle Fälle wieder” Familie, 5 Nächte



“Wir haben die Wohnung in einen neuen, sehr gepflegten Zustand vorgefunden.Die Ausstattung ist Top. Alle Wünsche die wir uns vorgestellt haben, haben wir bekommen! Wir waren sehr zufrieden, wir kommen wieder.” Familie, 6 Nächte

“ Wir hatten einen wunderbaren Aufenthalt in Ihrer Fewo. Es ist alles da was man braucht. Die Wohnung ist super ausgestattet. Mit Spielplatz, Schwimmbad und Minigolf hatten die Kinder und auch wir großen Spaß. Wir kommen gerne wieder!” Familie, 8 Nächte

“Exzellent! Wohnung war perfekt und hat unsere Erwartungen an Sauberkeit und Lage übertroffen. Wir haben unseren Aufenthalt sehr genossen!” Familie, 3 Nächte

**Durchschnittliche
Bewertung bei
Booking.com 9,1 von 10
basierend auf 25
Bewertungen**



Hecht Immobilien GmbH&Co.KG

Maiszanter Weg 13

93102 Pfatter

09481/7469031

0151/17684631

Wir freuen uns, wenn wir Ihr Interesse wecken konnten.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin.