

## Langfristiger Wertzuwachs



**OL3025-101**  
**94508 Schöllnach**  
**Deggendorf (Kreis)**  
**Bayern**



**Ost-Ansicht**

Ihr Ansprechpartner :

**Herr  
Olav Lenk  
Lenk Immobilien  
intraMAKLER - Real Estate-Business-Network**

+49 (0) 8679 / 91 15 11

+49 (0) 1522 / 33 08 368

+49 (0) 8679 / 91 15 12

 [o.lenk@lenk-immobilien.de](mailto:o.lenk@lenk-immobilien.de)

 <http://www.lenk-immobilien.de>

## 94508 Schöllnach in Deggendorf (Kreis)

Einwohner	<b>4.960</b>
Fläche	<b>3.993,00 ha</b>
KFZ Kennzeichen	<b>DEG</b>
Url	<b><a href="http://www.schoellnach.de">http://www.schoellnach.de</a></b>



Der staatlich anerkannte Erholungsort Markt Schöllnach mit seinen 5000 Einwohnern liegt idyllisch gelegen im Naturpark Bayerischer Wald am Fuße des 1000 Meter hohen Brotjacklriegel im Gebiet des so genannten Sonnenwaldes. Er bietet die besten Voraussetzungen als Wohn- und Urlaubsort und zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsbindung und hervorragender Infrastruktur aus.

So gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten am Ort, Allg. Ärzte, Zahnärzte, Tierarzt, Apotheken, Pflegedienste, Banken und Postagentur.

Von der Autobahn BAB A 3 - Abfahrt 112 Gggensbach, Schöllnach sind es nur 5 km zur Ortsmitte. Die Städte Passau mit einer Entfernung von 25 km und Deggendorf mit einer Entfernung von 37 km sind in sehr kurzer Zeit erreichbar.

**VERKÖUF**

**Erdgeschoßwohnung, Objektnummer: OL3025-101**

Wohnfläche ca.	<b>23,5 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>1</b>
Zustand	<b>Neuwertig</b>
Vermietet	<b>✓</b>
Mieteinnahme soll	<b>2.820,- EUR / Jahr</b>
Kaufpreis	<b>51.700,- EUR</b>
Käuferprovision	<b>Provisions frei</b>

**Verkauft**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei zustande kommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

## Objektbeschreibung:



### Nord-Ansicht

#### Anzahl

Wohn-Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>

Unsere Lebenserwartung steigt stetig, was wir täglich hören und auch die Demografische Forschung belegt. Doch mit zunehmendem Alter sinkt auch die Leistungsfähigkeit der Menschen und sie benötigen Hilfe im täglichen Leben. Es werden immer mehr Ressourcen benötigt, damit unsere Senioren ihren Lebensabend so schön und angenehm verbringen können. Dieser Zukunftsmarkt steigt von Jahr zu Jahr und stellt damit auch ein enormes Geldvermögen dar.

Wir haben hier eine Wohnanlage mit 20 Einheiten in verschiedenen Größen, die an Senioren vermietet werden, damit sie ihren Lebensabend an den eigenen vier Wänden verbringen können. Unser Ziel ist es, den Bewohnern

**"Soviel Selbständigkeit wie möglich und soviel Hilfe wie nötig"**

angedeiht zulassen.

Für das betreute Wohnen ist ein stationärer Pflegedienst mit einem "Rund um die Uhr Service" vorhanden. Die Betreuung wird individuell auf den einzelnen Bewohner abgestimmt. Das kompetente Betreuungspersonal nimmt sich, gegebenenfalls, allen Kleinigkeiten des täglichen Lebens an. Dies fängt beim Reinigungsdienst für die Wohnungen und Einkaufsservice an bis hin zur Körperpflege.

Das Fachpersonal des Pflegedienstes ist dazu befähigt, auch psychologische Beratungen und auch Konfliktlösungen anzubieten, bei Streitigkeiten unter den Bewohnern. Auf Grund des hohen Ausbildungsstandes des Pflegepersonals, können auch Demenzkranke und pflegebedürftige Senioren diese Wohnungen mieten.

Oberstes Gebot wird es aber bleiben, den Senioren soviel Eigenverantwortung und Freiräume zulassen, damit sie ihren Lebensabend so schön und angenehm, wie möglich verbringen können.

**Sonstige Beschreibung:**

Als Betreiber konnten wir den bekannten Pflegedienst "Armin Bauer - Pflege daheim" für dieses Objekt gewinnen. Armin Bauer betreut mit seinen Pflegedienst seit Jahren die Gebiete Regensburg bis Cham und Straubing.

**Verkauft**



West-Ansicht



Faehstuehl



Wohn/Schlafrum

**Ausstattung:**



**Wohn/Schlafrum**

**Bodenbeläge**

- Fliesen ✓
- Laminat ✓

**Bad**

- mit Dusche ✓

**Serviceleistung**

- Betreutes Wohnen ✓
- Catering ✓

**Heizungsan**

- Wasserdirekte Fußbodenheizung ✓

**Beheizung**

- Erdwärme ✓

**Energiepass**

- liegt noch nicht vor

**Optionen**

- Rollstuhlgerecht ✓
- Barrierefrei ✓

- Rollenstühle ✓

**Energiesparhaus - Geringe Neben- und Betriebskosten!**

- Heizungssystem mit hocheffizienter Erdwärmepumpe
- Schonung fossiler Brennstoffe durch Erdwärmennutzung
- Überdurchschnittliche CO<sub>2</sub>-Abgaberückführung durch Top-Dämmung
- 12 cm Wulst- und 14 cm Dachisolierung
- 50 cm Vollwärmeschutz Außenmauerwerk
- Spezialwärmeschutzverglasung
- Automatische Belüftung mit Wärmerückgewinnung
- Regenwasseranlage für Brauchwasser wie WC und Garten
- Schrittweise EIB-Instabus-Elektrik





Balkon



Duschbad



Erdwärmepumpe

Verkauft

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

**§1** Mit der Erteilung des Auftrages erklären sich der Auftraggeber mit den nachstehenden Geschäftsbedingungen einverstanden.

**§2** Ein Auftrag bedarf keiner Form, er kommt auch dadurch zustande, dass jemand unsere Tätigkeit in Anspruch nimmt, oder sonst ausnutzt.

Annahme unserer Maklerdienste oder unserer Angebotsabgaben, sowie Auswertung von uns gegebener Nachweise genügen zum zustande kommen eines Maklervertrages zu diesen Geschäftsbedingungen.

**§3** Wir verpflichten uns, die Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bearbeiten und werden alle Unterlagen - soweit mit der Durchführung des Auftrages vereinbart - vertraulich behandeln. Wir verpflichten uns ferner alle uns bekannten, des Objektes betreffenden wesentlichen Tatsachen, dem jeweiligen Auftraggeber mitzuteilen. Wir sind jedoch nicht verpflichtet, von uns aus Erkundigungen über das Objekt betreffende Mitteilungen einzuziehen, es sei denn, dass wir uns für die Richtigkeit erhaltener Mitteilungen persönlich eingesetzt haben.

**§4** Der Auftraggeber verpflichtet sich, uns alle zur Bearbeitung, des Auftrages erforderlichen Unterlagen, in einwandfreier Form zur Verfügung zu stellen. Er verpflichtet sich ferner, alle unsere Mitteilungen und Unterlagen streng vertraulich zu behandeln. Erlangt ein Dritter durch den Auftraggeber bzw. den Empfänger oder mit dessen Billigung Kenntnis von unseren Mitteilungen oder auch nur der Adresse und gelangt der Dritte dadurch zu seinem Geschäftsabschluss oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil, hat der Auftraggeber an uns die vereinbarte Maklergebühr zu bezahlen, ohne dass es unsererseits einen Schadensnachweises bedarf.

**§5** Eine direkte Fühlungsnahme mit von uns nachgewiesenen oder vermittelten Interessenten darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und ihren Inhalt sind wir unaufgefordert schriftlich zu unterrichten. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss und auf eine sofort erteilende Ausfertigung oder Abschrift des Vertrages und aller sich darauf beziehende Nebenabreden, soweit diese für die Berechnung und Fälligkeit der Maklergebühr von Bedeutung sind. Mündliche Vereinbarungen dieser Art sind uns sofort schriftlich bekannt zu geben.

**§6** Falls dem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss des Vertrages bereits bekannt ist, muss er uns dies binnen 5 Tagen unter Beifügung des Nachweises schriftlich zur Kenntnis bringen. Im anderen Fall, kann er sich auf ein solches Kenntnis nicht mehr berufen.

**§7** Bei Alleinaufträgen erlangt die etwaige frühere Objektkenntnis des Auftraggebers unabsichtlich. Der Auftraggeber hat daher auch in diesem Fall die entsprechende Provision gemäß den Geschäftsbedingungen an uns zu entrichten.

**§8** Wir sind berechtigt, auch für den Vertragspartner entgeltlich tätig zu werden, es sei denn, dass dieses einzelvertraglich ausgeschlossen ist.

**§9** Provisionsanspruch entsteht:

Mit dem Abschluss, eines durch unseren Nachweis und/oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages, ist die ortsübliche oder angegebene Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision sofort fällig.

Der Anspruch besteht auch dann, wenn die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit gegeben ist oder wenn der Vertragsabschluss erst nach Ablauf der Maklertätigkeit erfolgt.

Übereinstimmung von Angebots- und Abschlussbedingungen ist nicht erforderlich, sofern nichts anderes vereinbart ist, beträgt die Provision 57% des Wirtschaftswertes, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Provisionsabrechnung wird mit der gesamten Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller mit zusammenhängender Nebenabreden zurunde gelegt. Mit der Provisionszahlung wird jeweils gleiche Mehrwertsteuer fällig.

**§10** Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn der mit dem Geschäftszwecke wirtschaftliche Erfolg ohne Vertragsabschluss eingetieft wird. Insbesondere auch, wenn der Erwerb des nachgewiesenen Objekts in der Zwangsversteigerung oder durch Enteignung erfolgt, oder wenn es anstelle mit dem Eigentümer mit dem Mieter ein Vertrag als Untervertrag geschlossen wird.

In Bezug auf jede Art der abgeschlossenen Verträge, gilt ein Maklervertrag als vom Anfang an als stillschweigend vereinbart und die mangelnden ursächlichen Zusammenhänge sind als ausdrücklich ausgeschlossen.

**§11** Der volle Gebührenanspruch entsteht, auch bei Mitverursachung der zustande gekommenen Verträge.

Dies gilt besonders für den Fall, wenn mit den von uns nachgewiesenen Interessenten binnen einer Frist von 3 Jahren nach Abschluss des 1. von uns vermittelten Vertrages, weitere Geschäfte abgeschlossen werden, die in wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem zuerst erteilten Auftrag oder den weiteren erteilten Aufträgen stehen. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang ist stets gegeben, wenn die durch uns hergestellte Verbindung zu weiteren Verträgen führt, die nach diesen Geschäftsbedingungen uns gegenüber provisionspflichtig sind.

Der Anspruch entsteht auch dann, wenn der Geschäftsabschluss statt durch den Auftraggeber selbst ganz oder teilweise durch dessen Ehegatten oder nahe Verwandte oder Verschwägerte oder sonst natürliche oder juristische Personen erfolgt, die zu ihm in gesellschaftlich, vertraglich oder wirtschaftlich nahen Verhältnissen stehen.

**§12** Alle Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und erfolgen freibleibend ohne Gewähr und unverbindlich, was die Vertragsbedingungen für das angebotene Objekt betrifft. Irrtum, Zwischenverkauf oder Vermietung bleiben vorbehalten.

Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, mit Ausnahme fahrlässigen Handelns, ausgeschlossen.

**§13** Anderweitige Abmachungen erlangen nur durch schriftliche Bestätigung des Maklers Gültigkeit.

**§14** Soweit der Kunde Kaufmann im Sinne des § 38 ZPO ist, ist Altötting Gerichtsstand.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen..