

Raiffeisenbank Arnstorf eG  
Oberer Markt 21  
94424 Arnstorf  
www.rb-arnstorf.de

**IHRE ANSPRECHPARTNER**

**Monika Knott**

Telefon: 08723 307-49

E-Mail: monika.knott@rb-arnstorf.de

**Raimund Strohmayer**

Telefon: 08723 307-50

E-Mail: raimund.strohmayer@rb-arnstorf.de



## 2-Zimmer-Appartement in Senioren-Residenz "Georgihof"

ORT	Osterhofen	OBJEKT-NR.	WHG330
BAUJAHR	1997	OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	43,98 m <sup>2</sup>	<b>KAUFPREIS</b>	<b>99.000,00 €</b>
		PROVISION	3,57%



## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1997
Ausstellungsdatum	14.06.2018
Gültig bis	13.06.2028
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch/Bedarf	121 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

## LAGE

Die Stadt Osterhofen im niederbayerischen Landkreis Deggendorf liegt im in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, geprägt von der Nähe zur Donau und den angrenzenden Wäldern und Hügeln des Bayerischen Waldes. Osterhofen bietet seinen ca. 12.000 Einwohnern eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs. Die Stadt liegt an der Bundesstraße B8, die eine schnelle Verbindung nach Deggendorf (ca. 20 Minuten) und Passau (ca. 50 Minuten) ermöglicht. Zudem gibt es einen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen sowie Buslinien, die die Stadt mit den Nachbarorten verbinden.

## BESCHREIBUNG

In einer ruhigen Seitenstraße nur wenige Schritte vom Stadtplatz in Osterhofen entfernt wurde die Seniorenresidenz "Der Georgihof" im Jahr 1997 errichtet. Das Pflegeheim umfasst ca. 75 Pflegeappartements sowie alle weiteren erforderlichen Räumlichkeiten wie die Empfangshalle mit Rezeption, Büroflächen für die Verwaltung, zentrale Küche und Speiseraum, Aufenthaltsräume uvm. Geschmackvoll angelegte Außenanlagen mit Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein und bieten Platz für Bewegung im Freien.

Sie erwerben eine Sondereigentumseinheit in der 3. Ebene mit 43,98 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit einem Wohnraum, einer Küche, einem Schlafräum, einem Badezimmer mit WC und einer Loggia.

Zusätzlich zur Wohnung gehört ein Stellplatz in einem Carport.

Das Objekt ist an einen Betreiber verpachtet.

Die Restlaufzeit des Pachtvertrags läuft noch bis 30.04.2034.

Die derzeitige monatliche Gesamtmiete beträgt: 314,90 €

Die nächste Anpassung der Kaltmiete in Höhe von 8% findet am 01.05.2029 statt.

Sie brauchen sich um nichts kümmern: Die Mietzahlung ist unabhängig von der tatsächlichen Belegung.

## ANGABENVORBEHALT UND VERGÜTUNG

Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Keine Haftung für die Richtigkeit der Daten durch die Raiffeisenbank Arnstorf eG.

Die Käuferprovision beträgt einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer bis zu 3,57 % vom Kaufpreis, d. h. bei einem Kaufpreis von 99.000,00 EUR beträgt die Provision 3.534,30 EUR. Die Verkäuferprovision beträgt einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer bis zu 3,57 % vom Kaufpreis, d. h. bei einem Kaufpreis von 99.000,00 EUR beträgt die Provision 3.534,30 EUR.

Käufer- u. Verkäuferprovision sind bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

## BESICHTIGUNG

Wir freuen uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ihre Ansprechpartner:

Frau Monika Knott

Tel.: 08723/307-49

E-Mail: [monika.knott@rb-arnstorf.de](mailto:monika.knott@rb-arnstorf.de)

Herr Raimund Strohmayer

Tel.: 08723/307-50

E-Mail: [raimund.strohmayer@rb-arnstorf.de](mailto:raimund.strohmayer@rb-arnstorf.de)



Loggia



Wohnanlage



Wohnbereich



Flur



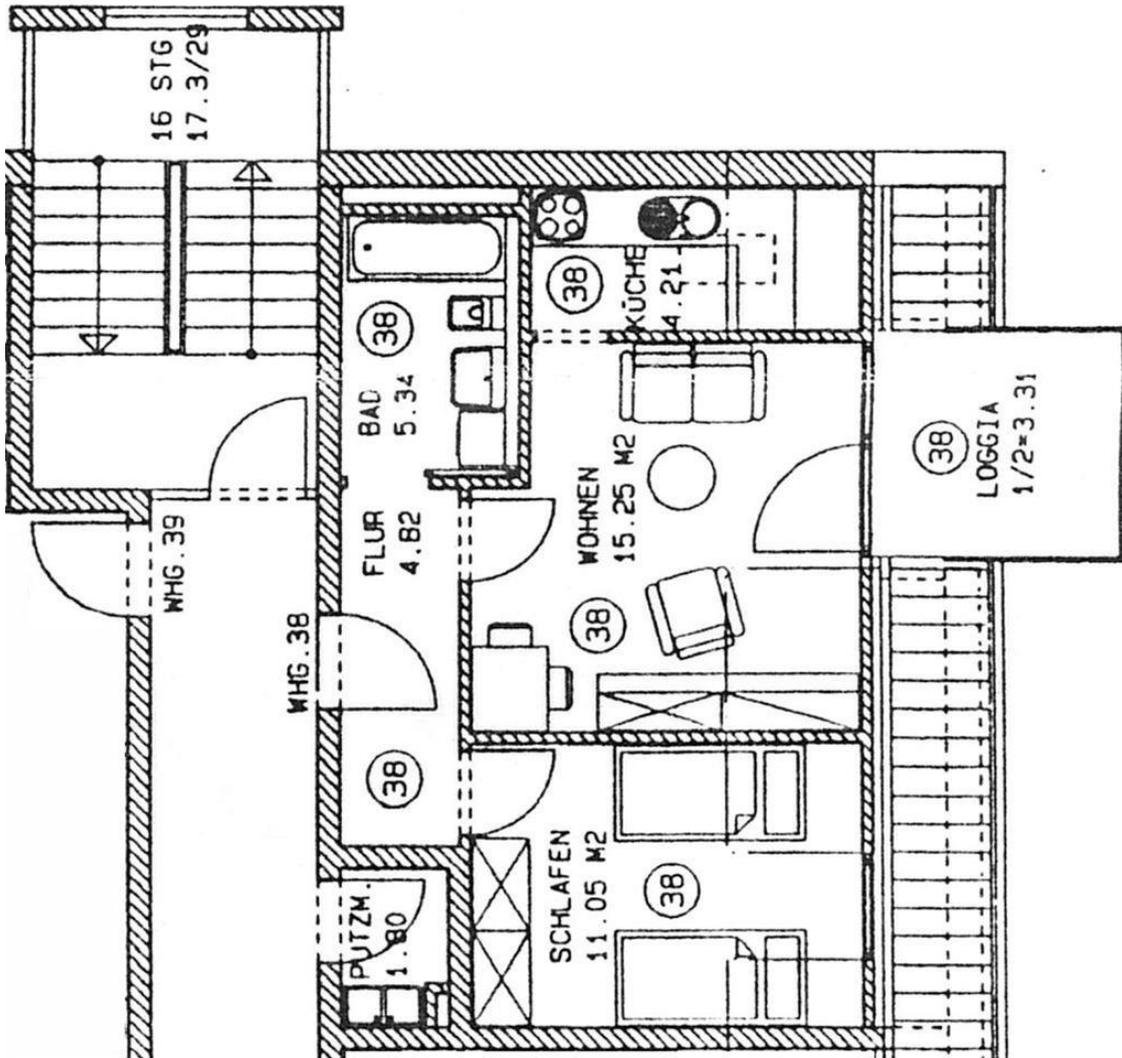
Schlafzimmer



Küche



Bad



Grundriss Wohnung im Obergeschoss



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
**Landau a.d.Isar - Außenstelle Deggendorf -**  
Franz-Josef-Strauß-Straße 5  
94469 Deggendorf

**Auszug aus dem**  
**Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:500  
mit Digitalem Orthophoto  
Erstellt am 09.07.2025

Flurstück: 238  
Gemarkung: Osterhofen

Gemeinde: Osterhofen  
Landkreis: Deggendorf  
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:500  
0 5 10 15 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Aufnahmedatum Luftbild: 19.06.2024

Lageplan, nicht maßstabsgetreu

## INFORMATIONEN ZUM MAKLERVERTRAG

### Wesentliche Leistungsmerkmale

Im Rahmen des Maklervertrages weisen wir Ihnen eine geeignete Vertragsangelegenheit nach oder vermitteln einen Vertrag für den Erwerb einer Immobilie. Wir weisen darauf hin, dass wir die Angaben über die Immobilie vom Eigentümer erhalten haben und für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Verantwortung übernehmen.

### Preise

Das Honorar der Raiffeisenbank Arnstorf eG wird im Maklervertrag als Festbetrag oder als Prozentsatz aus dem Kaufpreis des Immobilienkaufvertrages vereinbart.

### Zahlungsbedingungen

Der Anspruch auf Honorar entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Immobilienkaufvertrages.

### Informationen über das Zustandekommen des Vertrages

Ein Maklervertrag kommt zwischen Ihnen und uns, der Raiffeisenbank Arnstorf eG, zustande, wenn Sie aufgrund eines Immobilienangebots unserer Vermittlungsstelle per Email, Telefon, Telefax, oder Brief von unserem Vermittler weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu diesem Immobilienangebot wünschen, und unser Vermittler daraufhin mit Ihnen in Kontakt tritt.

### Ihr gesetzliches Widerrufsrecht

Kommt ein Maklervertrag ausschließlich über sog. Fernkommunikationsmittel (z. B. über Email, Telefax oder Briefverkehr) mit Ihnen zustande, haben Sie ein gesetzliches Widerrufsrecht. Dazu sollen Sie folgendes wissen:

#### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Raiffeisenbank Arnstorf eG, Oberer Markt 21, 94424 Arnstorf, Tel.: 08723/307-0, Fax: 08723/307-10 oder Email: mail@rb-arnstorf.de ) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigelegte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

#### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstige Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden wir Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnen.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück.)

- An: Raiffeisenbank Arnstorf eG, Oberer Markt 21, 94424 Arnstorf  
Tel.: 08723/307-0, Fax: 08723/307-10 oder Email: mail@rb-arnstorf.de
  
- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistungen (\*)
  
- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)
  
- Name des/der Verbraucher(s)
  
- Anschrift des/der Verbraucher (s)
  
- Unterschrift des/der Verbraucher (s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
  
- Datum

(\*) Unzutreffendes streichen.

## DATENSCHUTZHINWEISE

Datenschutzhinweise      Zur bankinternen Bearbeitung

Unser Umgang mit Ihren Daten und Ihre Rechte

- Informationen nach Artikeln 13, 14 und 21 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) -

Liebe Kundin,  
lieber Kunde,

nachfolgend informieren wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns und die Ihnen nach den datenschutzrechtlichen Regelungen zustehenden Ansprüche und Rechte.

Welche Daten im Einzelnen verarbeitet und in welcher Weise genutzt werden, richtet sich maßgeblich nach den beantragten bzw. vereinbarten Dienstleistungen.

1 Wer ist für die Datenverarbeitung verantwortlich und an wen kann ich mich wenden?

Verantwortliche Stelle ist:

Raiffeisenbank Arnstorf eG  
Oberer Markt 21  
94424 Arnstorf  
Telefon: 08723 3070  
Fax: 08723 30710  
E-Mail-Adresse: mail@rb-arnstorf.de

Sie erreichen unseren betrieblichen Datenschutzbeauftragten unter:

Raiffeisenbank Arnstorf eG  
Datenschutzbeauftragter  
Oberer Markt 21  
94424 Arnstorf  
Telefon: 08723 3070  
Fax: 08723 30710  
E-Mail-Adresse: datenschutz@rb-arnstorf.de

## 2 Welche Quellen und Daten nutzen wir?

Wir verarbeiten personenbezogene Daten, die wir im Rahmen unserer Geschäftsbeziehung von Ihnen erhalten. Zudem verarbeiten wir - soweit für die Erbringung unserer Dienstleistung erforderlich - personenbezogene Daten, die wir von anderen Unternehmen der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken oder von sonstigen Dritten (z. B. der SCHUFA) zulässigerweise (z. B. zur Ausführung von Aufträgen, zur Erfüllung von Verträgen oder aufgrund einer von Ihnen erteilten Einwilligung) erhalten haben. Zum anderen verarbeiten wir personenbezogene Daten, die wir aus öffentlich zugänglichen Quellen (z. B. Schuldnerverzeichnisse, Grundbücher, Handels- und Vereinsregister, Presse, Medien) zulässigerweise gewonnen haben und verarbeiten dürfen.

Relevante personenbezogene Daten sind Personalien (Name, Adresse und andere Kontaktdaten, Geburtstag und -ort und Staatsangehörigkeit), Legitimationsdaten (z. B. Ausweisdaten) und Authentifikationsdaten (z. B. Unterschriftprobe). Darüber hinaus können dies auch Auftragsdaten (z. B. Zahlungsauftrag, Wertpapierauftrag), Daten aus der Erfüllung unserer vertraglichen Verpflichtungen (z. B. Umsatzzahlen im Zahlungsverkehr, Kreditrahmen, Produktdaten), Informationen über Ihre finanzielle Situation (z. B. Bonitätsdaten, Scoring-/Ratingdaten, Herkunft von Vermögenswerten), Werbe- und Vertriebsdaten (inklusive Werbescores), Dokumentationsdaten (z. B. Beratungsprotokoll), Registerdaten, Daten über Ihre Nutzung von unseren angebotenen Telemedien (z. B. Zeitpunkt des Aufrufs unserer Webseiten, Apps oder Newsletter, angeklickte Seiten von uns bzw. Einträge) sowie andere mit den genannten Kategorien vergleichbare Daten sein.

## 3 Wofür verarbeiten wir Ihre Daten (Zweck der Verarbeitung) und auf welcher Rechtsgrundlage?

Wir verarbeiten personenbezogene Daten im Einklang mit den Bestimmungen der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG):

### 3.1 Zur Erfüllung von vertraglichen Pflichten (Art. 6 Abs. 1b DS-GVO)

Die Verarbeitung personenbezogener Daten (Art. 4 Nr. 2 DS-GVO) erfolgt zur Erbringung und Vermittlung von Bankgeschäften, Finanzdienstleistungen sowie Versicherungs- und Immobiliengeschäften, insbesondere zur Durchführung unserer Verträge oder vorvertraglicher Maßnahmen mit Ihnen und der Ausführung Ihrer Aufträge, sowie aller mit dem Betrieb und der Verwaltung eines Kredit- und Finanzdienstleistungsinstituts erforderlichen Tätigkeiten.

Die Zwecke der Datenverarbeitung richten sich in erster Linie nach dem konkreten Produkt (z. B. Konto, Kredit, Bausparen, Wertpapiere, Einlagen, Vermittlung, Online-Banking) und können unter anderem Bedarfsanalysen, Beratung, Vermögensverwaltung und -betreuung sowie die Durchführung von Transaktionen umfassen.

Die weiteren Einzelheiten zum Zweck der Datenverarbeitung können Sie den jeweiligen Vertragsunterlagen und Geschäftsbedingungen entnehmen.

### 3.2 Im Rahmen der Interessenabwägung (Art. 6 Abs. 1f DS-GVO)

Soweit erforderlich, verarbeiten wir Ihre Daten über die eigentliche Erfüllung des Vertrags hinaus zur Wahrung berechtigter Interessen von uns oder Dritten wie beispielsweise in den folgenden Fällen:

- Konsultation von und Datenaustausch mit Auskunfteien (z. B. SCHUFA) zur Ermittlung von Bonitäts- bzw. Ausfallrisiken und des Bedarfs beim Pfändungsschutzkonto oder Basiskonto;
- Prüfung und Optimierung von Verfahren zur Bedarfsanalyse und direkter Kundenansprache;
- Werbung oder Markt- und Meinungsforschung, soweit Sie der Nutzung Ihrer Daten nicht widersprochen haben;
- Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten;
- Gewährleistung der IT-Sicherheit und des IT-Betriebs der Bank;
- Verhinderung und Aufklärung von Straftaten;
- Videoüberwachungen dienen der Sammlung von Beweismitteln bei Straftaten oder zum Nachweis von Verfügungen und Einzahlungen z. B. an Geldautomaten. Sie dienen damit dem Schutz von Kundschaft und Mitarbeitern sowie der Wahrnehmung des Hausrechts;
- Maßnahmen zur Gebäude- und Anlagensicherheit (z. B. Zutrittskontrollen);

- Maßnahmen zur Sicherstellung des Hausrechts;
- Maßnahmen zur Geschäftssteuerung und Weiterentwicklung von Dienstleistungen und Produkten.

### 3.3 Aufgrund Ihrer Einwilligung (Art. 6 Abs. 1a DS-GVO)

Soweit Sie uns eine Einwilligung zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte Zwecke (z. B. Weitergabe von Daten im Verbund/Konzern, Auswertung von Zahlungsverkehrsdaten für Marketingzwecke) erteilt haben, ist die Rechtmäßigkeit dieser Verarbeitung auf Basis Ihrer Einwilligung gegeben. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden. Dies gilt auch für den Widerruf von Einwilligungserklärungen, die - wie beispielsweise die SCHUFA-Klausel - vor der Geltung der DS-GVO, also vor dem 25. Mai 2018, uns gegenüber erteilt worden sind. Bitte beachten Sie, dass der Widerruf erst für die Zukunft wirkt. Verarbeitungen, die vor dem Widerruf erfolgt sind, sind davon nicht betroffen.

### 3.4 Aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Art. 6 Abs. 1c DS-GVO) oder im öffentlichen Interesse (Art. 6 Abs. 1e DS-GVO)

Zudem unterliegen wir als Bank diversen rechtlichen Verpflichtungen, das heißt gesetzlichen Anforderungen (z. B. Kreditwesengesetz, Geldwäschegesetz, Wertpapierhandelsgesetz, Steuergesetze) sowie bankaufsichtsrechtlichen Vorgaben (z. B. der Europäischen Zentralbank, der Europäischen Bankenaufsicht, der Deutschen Bundesbank und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht). Zu den Zwecken der Verarbeitung gehören unter anderem die Kreditwürdigkeitsprüfung, die Identitäts- und Altersprüfung, Betrugs- und Geldwäscheprävention, die Erfüllung steuerrechtlicher Kontroll- und Meldepflichten sowie die Bewertung und Steuerung von Risiken.

## 4 Wer bekommt meine Daten?

Innerhalb der Bank erhalten diejenigen Stellen Zugriff auf Ihre Daten, die diese zur Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten brauchen. Auch von uns eingesetzte Auftragsverarbeiter (Art. 28 DS-GVO) können zu diesen genannten Zwecken Daten erhalten. Dies sind Unternehmen in den Kategorien kreditwirtschaftliche Leistungen, IT-Dienstleistungen, Logistik, Druckdienstleistungen, Telekommunikation, Inkasso, Beratung und Consulting sowie Vertrieb und Marketing.

Im Hinblick auf die Datenweitergabe an Empfänger außerhalb der Bank ist zunächst zu beachten, dass wir nach den zwischen Ihnen und uns vereinbarten Allgemeinen Geschäftsbedingungen zur Verschwiegenheit über alle kundenbezogenen Tatsachen und Wertungen verpflichtet sind, von denen wir Kenntnis erlangen (Bankgeheimnis). Informationen über Sie dürfen wir nur weitergeben, wenn gesetzliche Bestimmungen dies gebieten, Sie eingewilligt haben oder wir zur Erteilung einer Bankauskunft befugt sind. Unter diesen Voraussetzungen können Empfänger personenbezogener Daten z. B. sein:

- Öffentliche Stellen und Institutionen (z. B. Deutsche Bundesbank, Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Europäische Bankenaufsichtsbehörde, Europäische Zentralbank, Finanzbehörden) bei Vorliegen einer gesetzlichen oder behördlichen Verpflichtung.
- Andere Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute oder vergleichbare Einrichtungen, an die wir zur Durchführung der Geschäftsbeziehung mit Ihnen personenbezogene Daten übermitteln (je nach Vertrag: z. B. Unternehmen der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken, Korrespondenzbanken, Depotbanken, Börsen, Auskunfteien).

Weitere Datenempfänger können diejenigen Stellen sein, für die Sie uns Ihre Einwilligung zur Datenübermittlung erteilt bzw. für die Sie uns vom Bankgeheimnis gemäß Vereinbarung oder Einwilligung befreit haben.

## SONDERBEDINGUNGEN FÜR DIE IMMOBILIENVERMITTLUNG

1. Sämtliche Angebote sind freibleibend und basieren auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.
2. Alle Angebote und sonstige Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Erfolgt gleichwohl eine Weitergabe an Dritte und kommt dadurch ein Vertrag zustande, so kann der Adressat - unbeschadet weiterer Schadensersatzansprüche - Schadenersatz in Höhe der vereinbarten Provision schulden.
3. Ist dem Adressaten eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bekannt, hat er dies unter Offenlegung der Informationsstelle unverzüglich mitzuteilen.
4. Wird ein angebotenes Objekt später durch Dritte erneut angeboten, erlischt dadurch der Provisionsanspruch des Erstanbieters nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern die Vorkenntnis schriftlich mitzuteilen und auf deren Maklerdienste zu verzichten.
5. Der Auftraggeber wird den Makler unverzüglich von einem Vertragsabschluss unterrichten; er ist verpflichtet, ihm eine Vertragsabschrift zu übersenden.
6. Der Makler kann sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden und von beiden eine Provision verlangen.
7. Kommt es aufgrund der Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrages (z. B. Kauf, Miete, Pacht), wird die ortsübliche Provision geschuldet, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Dies gilt auch dann, wenn die Bedingungen des Vertrages von den in dem überlassenen Angebot genannten Konditionen abweichen. Ein Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag erst nach Vertragsbeendigung abgeschlossen wird.  
Der Provisionsanspruch ist mit dem Vertragsabschluss über das nachgewiesene bzw. vermittelte Objekt fällig.

Arnstorf, den 5. März 2020

Preisverzeichnis:

Unsere Provision beträgt derzeit

- a) für den Kauf bzw. Verkauf von Immobilien 3,57 % Verkäuferprovision und 3,57 % Käuferprovision (incl. 19 % Mehrwertsteuer) aus dem in der notariellen Urkunde genannten Kaufpreis.
- b) für Vermietung bzw. Verpachtung von Wohnungen 2,38 Monatsnettomieten (incl. 19 % Mehrwertsteuer).
- c) für die Vermietung bzw. Verpachtung von gewerblichen Objekten 3,57 % aus der 10-fachen Jahresnettomiete von Vermieter und 3,57 % aus der 10-fachen Jahresnettomiete vom Mieter (incl. 19 % Mehrwertsteuer).