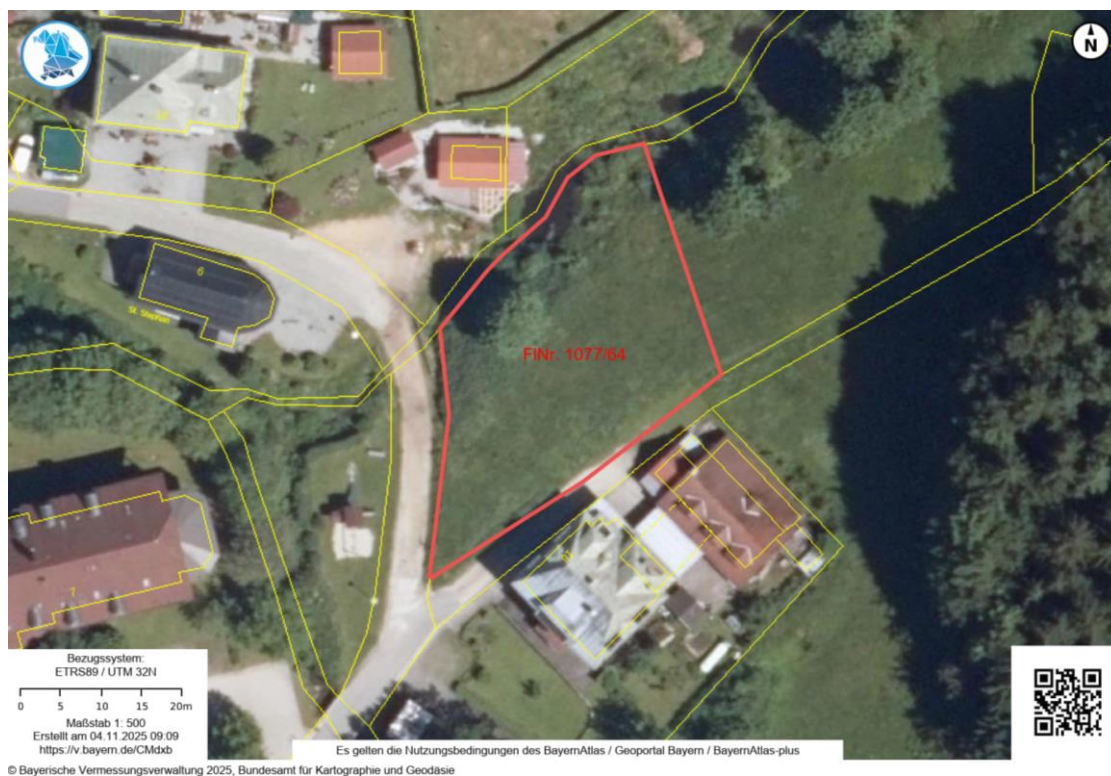




# Exposé

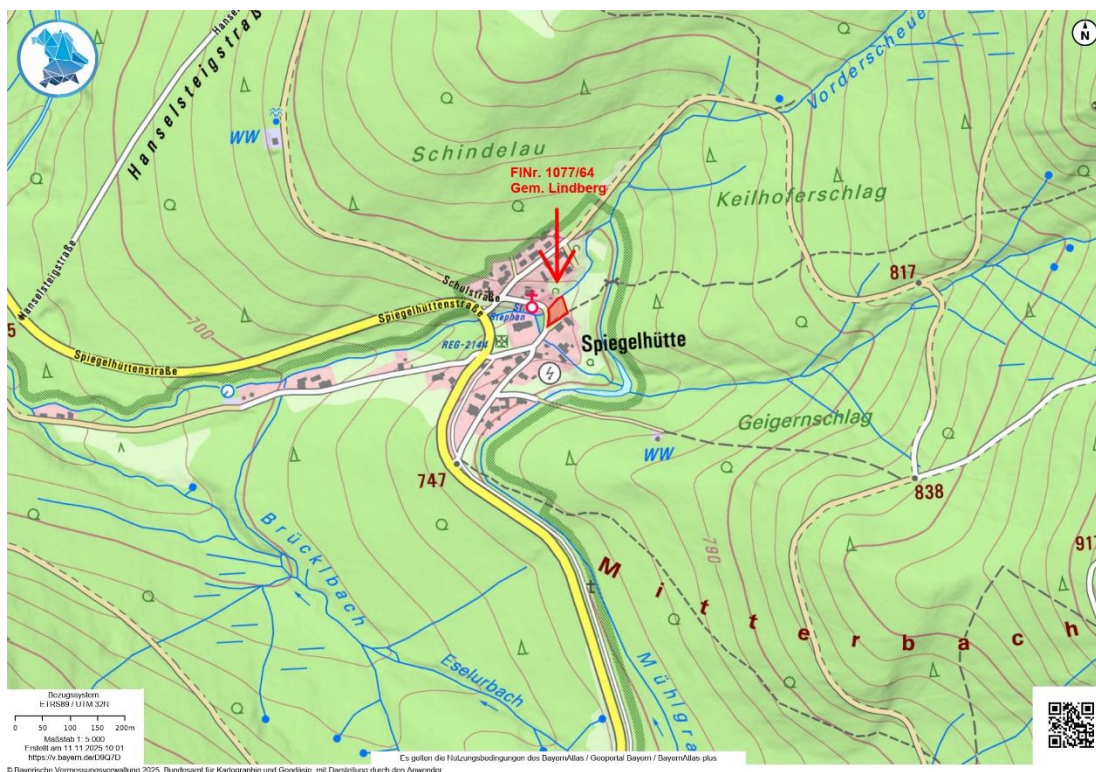
Baugrundstück in Spiegelhütte -  
Teilfläche aus FlNr. 1077/64 Gem. Lindberg



Luftbild

**Immobilien Freistaat Bayern**  
Regionalvertretung Niederbayern  
Sigmund-Schwarz-Str. 6  
84028 Landshut  
Allg. E-Mail: [poststelle.la@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.la@immobilien.bayern.de)  
[www.immobiliien.bayern.de](http://www.immobiliien.bayern.de)





## Lageplan

## Kurzbeschreibung Verkaufsgegenstand

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektart:            | Baugrundstück                                                                      |
| Adresse:              | Spiegelhütte<br>94227 Lindberg<br>Landkreis Regen<br>Regierungsbezirk Niederbayern |
| Verkaufsfläche:       | noch zu vermessende Teilfläche von ca. 1.050 m <sup>2</sup>                        |
| Derzeitige Nutzung:   | keine                                                                              |
| Art der Ausschreibung | Kaufgebot                                                                          |

## Detailinformationen Verkaufsgegenstand

### Standort

Spiegelhütte ist ein idyllisch gelegener Ortsteil der Gemeinde Lindberg im Bayerischen Wald, umgeben von dichten Wäldern und klaren Bächen. Der kleine Ort liegt in unmittelbarer Nähe zum Nationalpark Bayerischer Wald und bietet einen idealen Ausgangspunkt für naturnahes Wohnen sowie Wanderungen, und Naturerlebnisse. Hier verbindet sich erholsames Landleben mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Orte wie Zwiesel und Lindberg.

## Verkehrsanbindung

Spiegelhütte ist über gut ausgebaute Straßen an das regionale Verkehrsnetz angebunden und liegt nur wenige Fahrminuten von Lindberg und der Glasstadt Zwiesel entfernt. Von dort bestehen regelmäßige Bahnverbindungen Richtung Plattling, Deggendorf und Bayerisch Eisenstein. Über die Bundesstraße B11 ist zudem eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Regensburg und Deggendorf sowie an die Autobahn A92 Richtung München gewährleistet.

## Grundstück und Grundbuchangaben

**Flurstück-Nr.:** 1077/64 (BVNr.: 122; Teilfläche)

**Objektart:** Baugrundstück, unbebaut

**FIST.-Größe:** ca. 1.050 m<sup>2</sup>

**Beschreibung:** Mitterbachhöhe, Freifläche

**Altlasten (FIST):** keine bekannt

### Grundbuchangaben

**Amtsgericht:** Viechtach

**Grundbuch von:** Lindberg, Blatt: 2252

**Gemarkung:** Lindberg

**Abteilung II:** lfd. Nr. 19, 22 - Wasserbezugs- und Wasserleitungsrecht

lfd. Nr. 36 - Gehrecht

**Abteilung III:** lastenfrei

## Erschließung

Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

## Bau- und Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist die Verkaufsfläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Das Grundstück befindet sich im Innenbereich und das Baurecht richtet sich daher nach § 34 BauGB.

### Hinweis:

Da sich das Grundstück an einem Gewässer befindet, sind Auflagen von Seiten der Wasserwirtschaftsverwaltung zu erwarten. Informationen bitten wir selbstständig beim Wasserwirtschaftsamt Deggendorf einzuholen.

Zudem bitten wir auch hinsichtlich etwaiger naturschutzrechtlicher Auflagen selbstständig bei der unteren Naturschutzbehörde nachzufragen.

## Verkauf gegen Gebot

Schriftliche Gebote werden bis zum **17.12.2025** erbeten. Bitte verwenden Sie das dem Exposé als Anlage beigefügte „Kaufpreisgebot“.

Eine selbstständige Objektbesichtigung kann jederzeit gerne erfolgen.

### Ansprechpartner:

**Immobilien Freistaat Bayern**  
Regionalvertretung Niederbayern  
Sigmund-Schwarz-Str. 6  
84028 Landshut  
Allg. E-Mail: [poststelle.la@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.la@immobilien.bayern.de)  
Herr Julian Zöttl  
Tel: +49 (871) 9228 252  
Fax: +49 (871) 9228 246

## Allgemeine Informationen der Immobilien Freistaat Bayern

Bitte geben Sie ein beziffertes schriftliches Gebot ohne Zusätze und Bedingungen ab. Hierfür kann auch das beigefügte Muster eines Gebotes verwendet werden.

Juristische Personen werden gebeten, ihrem Gebot einen aktuellen und vollständigen Registerauszug beizufügen.

Ihr Gebot richten Sie bitte, wenn möglich, in einem Ihrem Anschreiben gesondert beigefügten verschlossenen Umschlag, welcher namentlich mit dem Ausschreibungsobjekt - hier

**Wohnbaufläche FINr. 1077/64 Gem. Lindberg  
94227 Lindberg, Spiegelhütte**

beschriftet ist, innerhalb der Ausschreibungsfrist an:

**Immobilien Freistaat Bayern  
Regionalvertretung Niederbayern  
Sigmund-Schwarz-Str. 6  
84028 Landshut**

Die Immobilien Freistaat Bayern behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Der Immobilien Freistaat Bayern bleibt es unbenommen, mit den Bewerbern nachzuverhandeln, der Immobilien Freistaat Bayern steht es frei, auf eine Bereitschaft zur Gebotserhöhung einzugehen und kann von einer Berücksichtigung bei Nachverhandlungen absehen. Weiterhin behält sich die Immobilien Freistaat Bayern vor, auch nicht frist- und formgerechte Gebote zu berücksichtigen oder die Ausschreibung zurückzunehmen. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Kaufgebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Geboten, können keinerlei Ansprüche gegen die Immobilien Freistaat Bayern abgeleitet werden.

Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen wurde nicht geprüft. Alle Angaben, auch Zahlen- und Größenangaben in diesem Exposé sind unverbindlich. Maßgebend ist lediglich der abzuschließende Kaufvertrag. Das Grundstück wird verkauft wie es liegt und steht (Beschaffensvereinbarung).

Alle mit der Gebotsabgabe und dem Erwerb verbundenen Kosten (etwa Notar- und Grundbuchkosten, Gebühren, Steuern, Beteiligung von Grundstückssachverständigen sowie sonstige Abgaben) trägt der Käufer. Die Veräußerung des Objekts erfolgt direkt durch den Freistaat Bayern ohne Vermittlungsgebühr und ohne Einschaltung eines Maklers. Insbesondere stellt die Versendung des Exposés keinen Maklerauftrag dar. Sollte der Verkauf aufgrund der Eigeninitiative eines Maklers erfolgen, ist seitens des Freistaats Bayern als Verkäufer daher keine Maklerprovision zu entrichten. Im Falle eines Verkaufs werden keine Auskünfte über den Erwerber erteilt.

Vom Verkäufer wird keine Gewähr übernommen, dass der Verkaufsgegenstand für den geplanten Verwendungszweck des Käufers geeignet ist.

Objektbezogene Versicherungen (z. B. Brand- oder Haftpflichtversicherungen) bestehen für das Anwesen nicht und sind ggf. vom Erwerber abzuschließen.

Mit Abgabe eines Gebotes erklären Sie, mit dem Inhalt dieser Allgemeinen Information ausdrücklich einverstanden zu sein. Bitte geben Sie an, ob die Finanzierung des Kaufpreises sichergestellt ist (evtl. Vorlage einer Finanzierungsbestätigung).

Der Immobilien Freistaat Bayern ist Datenschutz ein wichtiges Anliegen. Nachfolgend möchten wir Sie über die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Immobilien Freistaat Bayern gem. Art. 13 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) informieren.

1. Für die Datenerhebung verantwortlich ist:
  - Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung Niederbayern, Sigmund-Schwarz-Str. 6, 84028 Landshut  
Tel.: +49 (871) 9228-240, Email: [poststelle.la@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.la@immobilien.bayern.de)
  - Immobilien Freistaat Bayern - Zentrale, Lazarettstraße 67, 80636 München,  
Tel. +49 (89) 2190-3800, [poststelle@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle@immobilien.bayern.de)
2. Unseren Datenschutzbeauftragten können Sie unter folgenden Kontaktdaten erreichen:
  - Immobilien Freistaat Bayern - Behördlicher Datenschutzbeauftragter, Kobergerstr. 62, 90408 Nürnberg  
Tel. +49 (911) 760801-21, E-Mail: [datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de](mailto:datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de)
3. Datenschutzhinweis: [www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html](http://www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html)

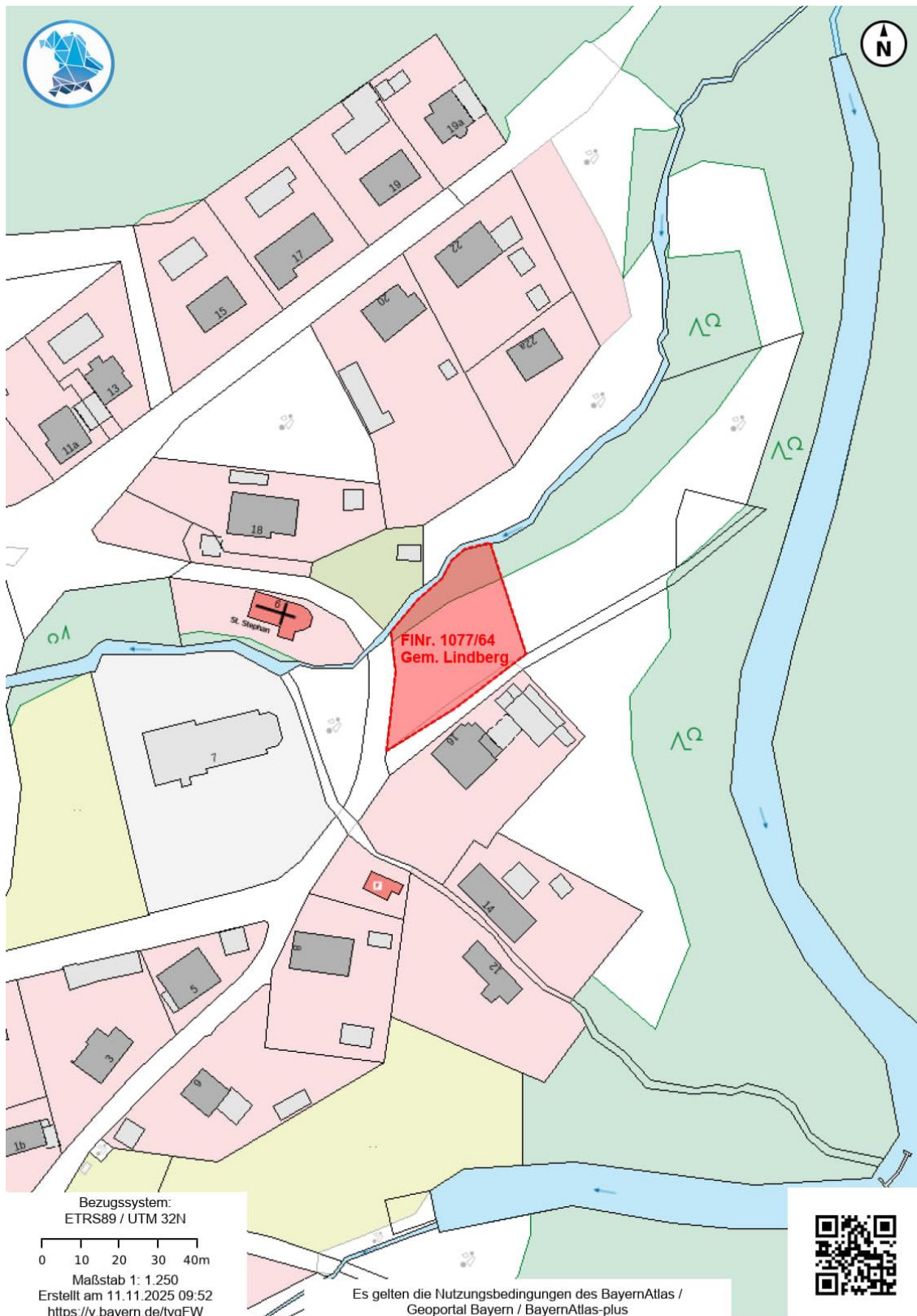
## Anlagen:

Luftbild  
Lageplan  
Objektbild  
Gebotsformular



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

Luftbild



## Flurkarte



Objektbild

**Gebot Exposé - Wohnbaufläche FINr. 1077/64 Gem. Lindberg**

Bitte senden Sie Ihr Gebot in einem verschlossenen Umschlag an die Immobilien Freistaat Bayern  
- Regionalvertretung Niederbayern, Sigmund-Schwarz-Str. 6, 84028 Landshut zurück.

**Bitte schreiben Sie außen auf den Umschlag gut sichtbar nachfolgenden Text:**

**Gebot Wohnbaufläche  
FINr. 1077/64 Gem. Lindberg**

Gebot Wohnbaufläche FINr. 1077/64 Gem. Lindberg

Immobilien Freistaat Bayern  
Regionalvertretung Niederbayern  
Sigmund-Schwarz-Str. 6  
84028 Landshut

**Kaufpreisgebot**

für die Liegenschaft des Freistaates Bayern:

**Wohnbaufläche  
FINr. 1077/64 Gem. Lindberg**

Mein / Unser Gebot beträgt:

\_\_\_\_\_ €

Ich / Wir bestätige/n hiermit, von den mir/uns vorliegenden Allgemeinen Informationen der Immobilien Freistaat Bayern Kenntnis genommen zu haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden zu sein. Die Finanzierung des Kaufpreises ist sichergestellt.

Mir /uns ist bekannt, dass ggf. ein Nachgebotsverfahren unter den Bestbieter/n durchgeführt werden kann, jedoch kein Anspruch auf eine Aufforderung zur Abgabe eines Nachgebotes besteht.

Die Informationen zur Datenverarbeitung bei der Immobilien Freistaat Bayern habe ich erhalten und zur Kenntnis genommen

.....  
Name, Vorname, ggf. Firma

.....  
Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort)

.....  
Telefonnummer, E-Mail-Adresse

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift

.....  
ggf. weitere Unterschrift