

## Wohnhaus für Liebhaber älterer Häuser



Blick auf das Haus und den Haupteingang

**Objektnummer:** K2154

**Objektadresse:** 84524 Neuötting

**Lagebeschreibung:** Die Stadt Neuötting befindet sich im Landkreis Altötting zwischen München und Passau. Bereits 1231 wurde Neuötting das Stadtrecht verliehen. Seitdem bestimmen Handel und Gewerbe das Leben der Stadt. Der lebhafteste Stadtplatz mit vielen Geschäften und Gastronomiebetrieben ist der Mittelpunkt der Stadt. Dazu gibt es weitere Einkaufszentren mit einem vielfältigen Warenangebot. Für Freizeitgestaltung und Geselligkeit sorgen die vielen Vereine, ein gutes Kultur- und Kunstangebot, das Hallenbad sowie das Freibad in der Nachbarstadt Altötting. Fahrrad- und Wanderwege gibt es direkt in der Nähe. Verkehrsmäßig ist Neuötting hervorragend angeschlossen. Die A94, B12, B299 und B588 sind leicht erreichbar. Neu- und Altötting haben zudem jeweils einen Bahnhof. Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zentraler Lage von Neuötting – am alten Stadtberg, unterhalb des belebten historischen Stadtplatzes. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und die historische Altstadt mit ihrem charakteristischen Inn-Salzach-Stil sind bequem zu Fuß erreichbar.

**Objektbeschreibung:** Dieses zweigeschossige Wohnhaus mit Walmdach stammt laut Auszug aus der bayerischen Denkmalliste aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und gehört zum Spitalkomplex. Es ist als Baudenkmal eingetragen und eröffnet Ihnen attraktive finanzielle Vorteile: Sie können Sanierungs- und Modernisierungskosten steuerlich absetzen und von speziellen

Förderprogrammen profitieren. Eine Investition, die langfristig Wert und Rendite sichern kann – ideal für Kapitalanleger und alle, die von staatlichen Förderungen profitieren möchten. Bei baulichen Veränderungen sind die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten.

Das Untergeschoss liegt im Bereich des Stadtberges. Durch die Lage am Hang ist ein Teil des Kellers ebenerdig. Dadurch ist es möglich, dass es im Untergeschoss eine Garage und einen einen Hauszugang geben kann. Der andere Teil des Kellers befindet sich im Hangbereich. Neben der Garage und dem Nebeneingang gibt es 2 größere Kellerräume, einen kleineren und den Heizungsraum. Die größeren haben Gewölbedecken. Die Wohnräume verteilen sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss.

Im Erdgeschoss gibt es 2 große Wohnräume, die Küche und Speis, ein Bad und ein ehemaliges WC, das zuletzt als Waschaum mit Anschlüssen für eine Waschmaschine genutzt wurde. Vom Flur gibt es einen Zugang zum Balkon. Der Haupteingang zum Haus befindet sich auf dieser Etage und führt zum „Alten Stadtberg“.

Das Obergeschoss ist fast identisch. Es gibt 2 große Zimmer, die Küche und ein Bad. Hinter der Küche gibt es noch einen größeren Raum mit Anschlüssen für Waschmaschinen.

Der Dachraum ist nicht ausgebaut und dient als Speicher- bzw. Lagerraum.

Das Haus steht leer und kann kurzfristig bezogen oder vermietet werden.

Das Grundstück ist 315 qm groß und besteht aus 2 Flurnummern.

Angaben zur Energieeinsparverordnung: Da es sich um ein Baudenkmal handelt entfällt die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises.

#### **Ausstattung:**

Fenster: Ältere Holzfenster

Heizung: Gas-Zentralheizung. Heizkessel Baujahr 1989, Brenner 2022. Laut Auskunft des Kaminkehrers kann die Heizung auch bei einem Verkauf weiter betrieben werden. Wandhängende Heizkörper.

Sanitär: Je ein Bad im Erd- und Obergeschoss mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette. Zusätzlich gibt es im EG und OG jeweils die Möglichkeiten Waschmaschinen anzuschließen.

Bodenbeläge: Überwiegend Fliesen und Parkettböden.

#### **Baujahr:**

ca. 1850

#### **Wohnfläche:**

ca. 170,3 m<sup>2</sup>

#### **Grundstücksgröße:**

ca. 315 m<sup>2</sup>

#### **Kaufpreis:**

€ 330.000,-

#### **Vermittlungsprovision für Käufer:**

3,57 % inkl. 19 % gesetzlicher Umsatzsteuer, fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages

#### **Allgemeines**

- Gewerbeurlaubnis gem. § 34c wurde erteilt durch Landratsamt Altötting, 84503 Altötting, Bahnhofstr. 38  
- Steuer-Nr. 106/207/80265

Die Angebotsdaten basieren auf mir erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Bitte beachten Sie auch, dass es bei der Bauausführung zu Änderungen entgegen den Plänen gekommen sein kann. Maßgebend ist immer die Ausführung vor Ort.

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminabsprache mit mir möglich.

Alle meine Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, mir den Schaden der entgangenen Provision zu ersetzen.

Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlußgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, mir dies unter Offenlegung der Informationsquelle innerhalb von 3 Tagen schriftlich mitzuteilen. Wird Ihnen ein von mir angebotenes Objekt später direkt oder über Dritte angeboten, sind Sie andererseits verpflichtet, dem Anbietenden gegenüber die durch mich erlangte Vorkenntnis geltend zu machen und etwaige Maklerdienste Dritter bezüglich meiner Objekte abzulehnen.

Gerne sende ich Ihnen weitere Unterlagen wie Pläne und andere Unterlagen zu, soweit diese vorhanden sind.

Für alle Links auf meiner Homepage [www.immobilien-bruckmayer.de](http://www.immobilien-bruckmayer.de) bzw. meinen Exposés gilt: Ich distanziere mich hiermit ausdrücklich von allen Inhalten aller verlinkten Seitenadressen auf meiner Homepage und mache mir diese Inhalte nicht zu eigen.

Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

Bei Kaufangeboten beträgt die vom Käufer zu zahlende Maklerprovision 3,57 % inkl. 19 % Ust. aus dem verbrieften Kaufpreis. Hinweis: Käufer und Verkäufer zahlen jeweils eine Provision in gleicher Höhe.



Haus und Garage



Seitlicher Eingang und Balkon



Flur EG zum Haupteingang



Zimmer 1 EG



Küche EG



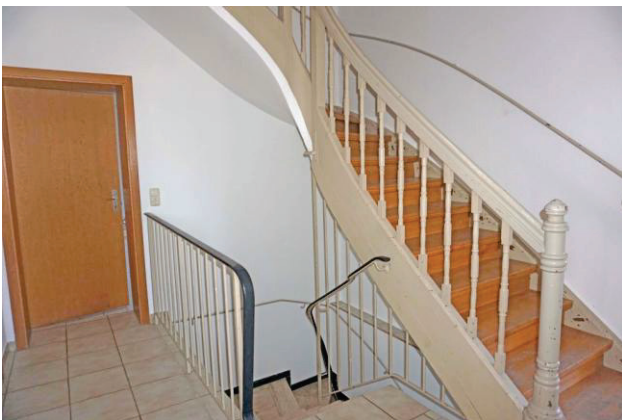
WC/Waschraum EG



Bad EG



Flur OG



Treppenhaus



Jetzt wird es bunt - Zimmer OG



Weiteres Zimmer OG



Waschmaschinenraum OG



Zimmer OG



Balkon



Speicher



Garage



Gewölbekeller



Heizung