

## Gute Raumaufteilung mit Wintergarten als Highlight



Haus mit Einzelgarage und Doppelgarage

**Objektnummer:** K1231

**Objektadresse:** 84547 Emmerting

**Lagebeschreibung:** Emmerting liegt im Landkreis Altötting zwischen Altötting und Burghausen. Im Ort gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Schulen und Kindergärten sowie verschiedene Vereine. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern und Radfahren. Nur ein paar Autominuten entfernt sind Burghausen mit der historischen Burg, die bekannte Wallfahrtsstadt Altötting und Neuötting mit den vielen Geschäften am Stadtplatz. Das Haus hat eine gute Wohnlage. Schule, Rathaus und Einkaufsmöglichkeiten sind auch fußläufig gut erreichbar.

**Objektbeschreibung:** Sie suchen ein Haus, in dem sie ebenerdig Wohnen und Schlafen können? Dann haben wir das passende Angebot. Im Erdgeschoss gibt es neben dem Wohnzimmer, der Küche und dem Esszimmer zwei Schlafräume und ein Tageslichtbad. Abgerundet wird das Platzangebot mit einem beheizten Wintergarten, der mit einem Beschattungssystem ausgestattet ist. Somit ist er ganzjährig nutzbar. Das Dachgeschoss ist zusätzlich ausgebaut mit 2 Räumen und einem WC. Die Abseiten dienen als Speicher und bieten viel Stauraum. Das Haus ist komplett unterkellert. Es gibt einen Heizraum, einen Öllagerraum, einen Waschkeller, ein Bügelzimmer und 3 Lagerräume. Bei vielen Häusern besteht das Problem, dass es zu wenig Garagen für die PKW's gibt. Hier nicht, es gibt 3 Garagen. Das Grundstück ist 713 qm groß und teilt sich in zwei Gärten auf, vor dem Haus und dahinter. Im hinteren Garten steht eine

Holzhütte, ideal um Gartenmöbel oder Geräte zu lagern. Der Garten ist ringsum eingefriedet. Ein Highlight ist auch der große Freisitz, der komplett geschlossen werden kann.

Es wurden bereits einige Renovierungen vorgenommen. Hier ein kleiner Auszug:

- Nachrüstung Wintergarten inkl. Beschattung
- Fußbodenheizung
- Haustüre
- Badsanierung
- Zum Teil neue Fenster
- Einfahrt neu gepflastert
- Zaun zur Straße
- Freisitz: Neues Dach und neu gefliest
- Putz der Grundstücksmauer zum Nachbarn
- Neue Garagenantriebe
- Neues Dach bei der Einzelgarage

Das Haus steht leer und kann kurzfristig bezogen werden.

Angaben zur Energieeinsparverordnung: Energiebedarfsausweis, Energiebedarf 366,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Heizöl, Baujahr Gebäude 1967 und Anlagentechnik 2007, Energieeffizienzklasse H.

#### **Ausstattung:**

Fenster: Kunststofffenster und Holzfenster mit Isolierverglasung. Im Wohnzimmer mit elektrischen Rollläden.

Zimmertüren: Zargen und Türblätter in Holz.

Heizung: Öl-Zentralheizung mit Fußbodenheizung in Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Wintergarten und Bad. Sonst wandhängende Heizkörper.

Sanitär: Tageslichtbad im Erdgeschoss mit Badewanne, Toilette, Urinal, Bidet und 2 Waschbecken. Im Obergeschoss WC mit Toilette und Waschbecken. Im Heizraum gibt es eine zusätzliche Dusche und ein Waschbecken. Waschaum im Keller mit Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken.

Bodenbeläge: Fliesen in Wintergarten, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Fluren und im Keller. Laminat und Teppich in den Schlafräumen.

Sonstiges: Die Eigentümer bevorzugen einen Verkauf ohne eine vollständige Räumungsverpflichtung. Bei einem notariellen Kaufvertragsabschluss wird dieser Punkt konkret vereinbart.

#### **Baujahr:**

ca. 1970

#### **Wohnfläche:**

ca. 146,5 m<sup>2</sup>

#### **Grundstücksgröße:**

ca. 713 m<sup>2</sup>

#### **Kaufpreis:**

€ 549.000,-

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

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

#### **Allgemeines**

- *Gewerbelaubnis 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 Vorkennntnis 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.

Die von Käufern zu zahlende Provision ist unter dem Punkt „Vermittlungsprovision für Käufer“ ausgewiesen. Hinweis: Käufer und Verkäufer zahlen jeweils eine Provision in gleicher Höhe.



Wintergarten und vorderer Garten



Ihr Sommerplatz



Gerätehaus und geschützter Eingang



Platz hinter dem Haus - Vor Blicken geschützt



Wintergarten, Haus und Einzelgarage



Doppelgarage



Blick auf die Rückseite



Eingangsbereich - Mit Tor geschützt



Eingangsbereich - Wettersicher



Flur Erdgeschoss



Wohnzimmer



Beheizter Wintergarten mit Beschattung



Küche



Esszimmer



Bad Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



Flur Obergeschoss



Schlafraum 1 Obergeschoss



Schlafraum 2 Obergeschoss



WC Obergeschoss



Flur Keller



Heizraum und hinten Dusche



Waschraum Keller



Bügelzimmer im Keller



Vielleicht bald Ihr neues Zuhause