

## Geräumiges Wohnhaus mit weidläufigem Garten



Hausvorderseite

**Objektnummer:** K1239

**Objektadresse:** 84518 Garching

**Lagebeschreibung:** Garching an der Alz liegt an der südlichen Grenze des Landkreises Altötting an der B299, die direkt zur Anschlussstelle der A94 bei Altötting führt. Die nahe gelegenen Berge und die sehr beliebten Seen wie Chiemsee und Waginger See sind mit dem Auto leicht zu erreichen. Aber auch die unmittelbare Umgebung bietet interessante Ausflugsziele. Garching hat ca. 8700 Einwohner und eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Ärzten, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten. Besonders erwähnenswert sind das großzügige, sehr gut beheizte Freibad und die Sportanlagen. Zug- und Busverbindungen am Ort bieten Unabhängigkeit vom Auto. Das Haus befindet sich am westlichen Rand der Stadt.

**Objektbeschreibung:** Großzügiges Platzangebot draußen und drinnen gesucht? Das bietet Ihnen dieses Haus auf einem über 1.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Im Außenbereich führt der Garten einmal um das Haus herum. Die lange Einfahrt führt zu drei Garagen, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Der überdachte Bereich zwischen den Garagen und dem Haus kann als kleine Werkstatt oder Fahrradunterstand genutzt werden. Im hinteren Teil des Gartens

befinden sich eine Gartenhütte sowie ein Gerätelager. Im Haus gelangt man über das Treppenhaus in die beiden Wohnungen, deren Grundrisse gleich sind. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss führt der Flur zu einem Essbereich, der Küche, dem Wohnzimmer sowie zwei Schlafzimmern, dem Bad und einem separaten WC. Über das Wohnzimmer im Erdgeschoss hat man Zugang zu einem Wintergarten. Im Obergeschoss gibt es einen Balkon mit Zugang über das Wohnzimmer und einen weiteren, der über das Esszimmer betreten werden kann. Neben dem Dachboden bietet auch ein Lagerraum im Keller Stauraum. Zusätzlich befinden sich im Keller der Heizraum, ein Raum mit den Öl-Tanks, eine Waschküche sowie eine Werkstatt. Durch die zwei Wohnungen kann das Haus als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt werden.

Angaben zur Energieeinsparverordnung: Energiebedarfsausweis, Energiebedarf 346,77 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Heizöl, Baujahr Gebäude 1950 und Anlagentechnik 1984, Energieeffizienzklasse H.

Achtung: Für den Verkauf dieses Hauses ist die Zustimmung des Betreuungsgerichtes notwendig. Das grundsätzliche Einverständnis für den Verkauf zum angesetzten Preis liegt vor. Laut Gesetz muss das Betreuungsgericht nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages die formelle Zustimmung erteilen. Der zeitliche Rahmen beträgt aus unserer Erfahrung 2-3 Monate vom Notartermin bis zur Fälligkeit des Kaufpreises statt 4 - 6 Wochen bei einem Verkauf ohne Betreuungsgericht. Es können Notargebühren anfallen, wenn das Betreuungsgericht einem Verkauf nicht zustimmt. Auf dieses Risiko weisen wir hiermit hin. Um das Risiko einer Ablehnung möglichst gering zu halten, stimmen die Betreuerin und wir den Verkauf eng mit dem Betreuungsgericht ab und legen auch den notariellen Kaufvertragsentwurf vor dem Notartermin dem Betreuungsgericht vor. Bisher haben wir noch keine Ablehnung eines notariellen Kaufvertrages gehabt.

**Ausstattung:**

Fenster: Doppelglasige Holzfenster mit Rollos; Auf der Giebelseite Holzfenster mit Isolierverglasung.  
Heizung: Öl-Zentralheizung mit wandhängenden Heizkörpern. Zusätzlich gibt es einen Kachelofen. Wegen ihres Alters muss die Heizungszentrale auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen bei einem Verkauf ausgetauscht werden. Transparenz ist uns wichtig, daher weisen wir unsere Käufer vorab darauf hin.  
Sanitär: Bad im EG mit Badewanne und Waschbecken. WC im EG. Bad im OG mit Badewanne und Waschbecken. WC im OG.  
Bodenbeläge: Teppich in zwei Schlafzimmern und Flur OG, Laminat im Kinderzimmer EG, Fliesen im Flur EG und überwiegend im Keller, Parkett in Schlafzimmer EG und in einem Zimmer OG, Marmor im Treppenhaus und Eingangsbereich, PVC in Esszimmer, Küche EG und OG, Wohnzimmer EG und OG

**Baujahr:**

Soweit wir recherchieren konnten ca. 1950. Eine exakte Angabe konnte uns auch das zuständige Bauamt nicht geben. Für Anbau und Aufstockung liegt der Bauplan von 1968 vor.

**Wohnfläche:** ca. 194,23 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksgröße:** ca. 1.309 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** € 349.000,-  
**Vermittlungsprovision für Käufer:** 3,57 % inkl. 19 % gesetzlicher Umsatzsteuer, fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages

### Allgemeines

- *Gewerbeerlaubnis 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.

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.



Garten vor dem Haus



Eingangsbereich



Garagen



Garten hinter dem Haus



Esszimmer



Bad EG



Küche



Küche



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wintergarten



Küche OG



Schlafzimmer



Balkon



Bad OG



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer OG



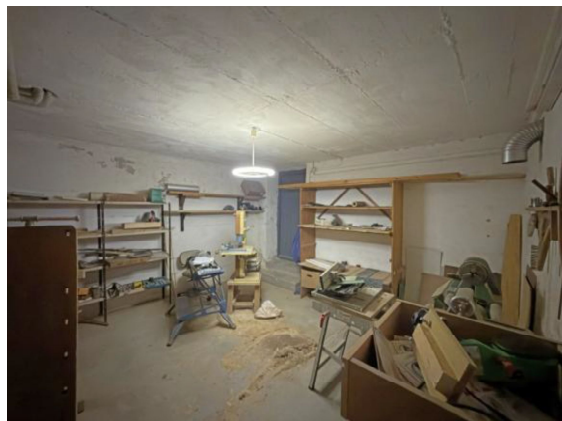
Balkon



Kellerraum



Waschküche



Werkstatt