

Top-Renoviert: 4-Zimmer-Wohnung in Burghausen



Wohnzimmer

Objektnummer: K3275

Objektadresse: 84489 Burghausen

Lagebeschreibung: Burghausen ist eine Stadt im Landkreis Altötting und grenzt direkt an Österreich. Die historische Geschichte Burghausens mit der Burg prägt bis heute die Stadt. Zahlreiche Veranstaltungen finden in und um die Burg herum statt.

Durch die Ansiedlung großer Industriebetriebe bieten die Stadt und die Umgebung viele Arbeitsplätze, was gerade in der heutigen Zeit auch ein sehr wichtiger Punkt ist. Zudem zieht der Campus Burghausen junge Leute an, die hier studieren.

Burghausen hat einen eigenen Bahnhof, so dass man vom Auto unabhängig sein kann.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße ohne großen Verkehrslärm. Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof sind auch zu Fuß gut erreichbar.

Objektbeschreibung: Sie suchen eine frisch sanierte Wohnung zum selbst bewohnen oder als Kapitalanlage. Dann könnte diese Wohnung interessant für Sie sein.

Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Einen Lift gibt es nicht, was sich positiv auf das Hausgeld auswirkt. Ein Lift ist im Unterhalt sehr teuer und führt später auch zu hohen Kosten, wenn er saniert werden muss.

Frisch saniert, steht sie nun zum Erstbezug zu Verkauf. In der Wohnung wird man von einem geräumigen Eingangsbereich bzw.

Flur empfangen, der eine Nische für eine Garderobe hat. Von dort gelangt man in alle Zimmer der Wohnung. Neben zwei Kinderzimmern gibt es ein großes Elternschlafzimmer. Außerdem bietet die Immobilie eine separate Küche, sowie ein Wohnzimmer mit Zugang auf den etwa 11 qm großen Südbalkon. Ein Highlight ist zudem das modernisierte Badezimmer. Alle Räume inklusive Bad und Küche haben Tageslicht. Lediglich der Flur hat kein Fenster.

Das ca. 7,5 qm große Kellerabteil dient als zusätzlicher Stauraum. Außerdem gehört ein PKW-Außenstellplatz zu der Wohnung, der im Preis bereits enthalten ist. Demnächst ist eine Fassadenreinigung der Eingangsseite geplant, die vollständig aus den Rücklagen finanziert wird.

Das Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2025/2026 monatlich € 201,- inkl. Rücklagenzuführung. Der Stand der Rücklagen betrug zum 30.9.2025 für das Haus € 27.577,98.

Angaben zur Energieeinsparverordnung:

Energieverbrauchsausweis, Energieverbrauchskennwert 74,68 kWh/(m²*a), Heizöl, Baujahr Gebäude 1965 und Anlagentechnik 1998, Energieeffizienzklasse B.

Ausstattung:

Die Wohnung wurde gerade frisch renoviert. Nur das Bad wurde nicht aktuell saniert, da es erst vor ein paar Jahren komplett erneuert wurde. Bei der gerade durchgeführten Renovierung wurde die Wohnung von Grund auf saniert:

- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, Toilette und Anschluss für eine Waschmaschine.
- Neue Heizkörper in allen Zimmern.
- Neue Elektrik in der gesamten Wohnung inkl. dem Sicherungskasten.
- Neue Zimmertüren, Farbe Weiß.
- Neue Kunststofffenster mit Rollläden.
- Neue Wohnungstüre (Klimaklasse 3, Schallschutzklasse2).
- Fliesen in Küche und Bad
- Neu verlegter hochwertiger Parkettboden in den übrigen Räumen.
- Wände und Decken hochwertig geglättet und gespachtelt.
- Deckenspots im Badezimmer.
- Fußbodenheizung im Badezimmer.

Baujahr: ca. 1965

Wohnfläche: ca. 98 m²

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 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.



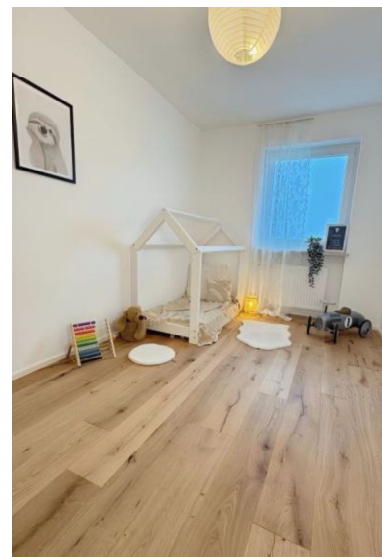
Wohnzimmer



Balkon



Flur



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Küche



Bad



Südseite



Eingangseite (Wird demnächst gereinigt)



Kellerabteil



Stellplatz