

## Eigenes Haus zum erschwinglichen Preis



Haus und Garage

**Objektnummer:** K2153

**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 steht in einer ruhigen Wohnlage. Ein Kinderspielplatz ist in der Nähe, was für Familien mit kleinen Kindern sehr interessant ist.

**Objektbeschreibung:** Diese Doppelhaushälfte wurde ca. 1973 in Massivbauweise gebaut. Das Wohnhaus ist komplett unterkellert. Es gibt einen Wäscheraum, den Heizungsraum sowie 2 weitere Räume zum Lagern oder für eine kleine Hobbywerkstatt. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich mit einem großen Wohnzimmer, einer abgeschlossenen Küche, Flur und Windfang und einem WC. Das Wohnzimmer ist fast 30 qm groß und bietet genug Platz für den Fernsehbereich und einen Essplatz. Vom Wohnzimmer hat man Zugang zu der Terrasse und den großzügigen Garten, der nach Süden ausgerichtet ist. Von der Terrasse gibt es einen Zugang zum geschlossenen und beheizten Freisitz. Im Obergeschoss sind wie üblich die Schlafräume untergebracht. Es gibt ein Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer und ein

Tageslichtbad. Vom Schlafzimmer kann man auf den Balkon gehen.  
Der Dachraum ist nicht ausgebaut und wird als Speicher genutzt. Er bietet eine Menge Stauraum.  
Neben dem Haus steht eine Garage, die breiter als üblich ist. Laut Plan gäbe es zwischen Haus und Garage einen Flur. Dieser wurde nicht gebaut. Davon profitiert die Garage. Es gibt von der Garage eine Türe zum Freisitz. Gegenstände oder Pflanzen müssen nicht durch das Haus in den hinteren Garten getragen werden. Das bringt mich noch zu einem weiteren Pluspunkt. Der Südgarten hat eine Gartentüre zur Straße. Auch über diesen Weg gelangt man in diesen Teil des Grundstückes.  
Der Garten hat eine gute Größe. Da das Haus vorne fast an der Grundstücksgrenze steht, ist der Südgarten größer als viele erwarten werden. Mit dem Haus sind zwei Flur-Nummern verbunden. Das Hausgrundstück mit 294 qm und 1/12 Anteil an der Straße mit 657 qm.  
Das Haus steht leer und kann kurzfristig bezogen werden.

Angaben zur Energieeinsparverordnung: Energiebedarfsausweis, Energiebedarf 104 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Heizöl, Baujahr Gebäude 1973 und Anlagentechnik 2005, Energieeffizienzklasse D.

**Ausstattung:**

Fenster: Kunststofffenster mit Rollläden, zum Teil mit Fliegengittern. Die Fenster wurden ca. 2005 getauscht.  
Heizung: Öl-Zentralheizung mit wandhängenden Heizkörpern.  
Sanitär: 1 WC im Erdgeschoss mit Toilette und Waschbecken. 1 Tageslichtbad im Oberschoss mit Badewanne, Toilette und Waschbecken. Das Bad wurde bereits neu gefliest. Im Keller gibt es einen Anschluss für die Waschmaschine.  
Bodenbeläge: Laminat im Wohnzimmer und den 3 Schlafräumen. Sonst Fliesenbelag, auch im Keller bis auf einen Raum. Dieser hat einen Anstrich.

**Baujahr:**

ca. 1973

**Wohnfläche:**

ca. 107 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße:**

ca. 348,75 m<sup>2</sup> (Hausgrundstück 294 qm und 1/12 Anteil an der Straße mit 657 qm)

**Kaufpreis:**

€ 319.000,-

**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 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.



Sonnenseite mit Terrasse und Balkon



Terrasse und links geschlossener Freisitz



Platz zum Spielen und Gärtnern



Hauseingang



Flur im EG



WC im EG



Die Küche



Wohnzimmer Bild 1



Wohnzimmer Bild 2



Treppe vom EG in das OG



Flur OG



Kinderzimmer 1



Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon



Balkon



Kinderzimmer 2



Bad OG Bild 1



Bad OG Bild 2



Viel Platz im Speicher



Flur Keller



Waschraum Keller



Zentralheizung und Öltanks



Raum 1 im Keller



Raum 2 im Keller



Beheizter Freisitz



Breite Garage