Inhaber Robert Bruckmayer
84524 Neuötting, Rupertistr. 4
www.immobilien-bruckmayer.de

Tel. 08671-880718
Handy 0170-4719622
info@immobilien-bruckmayer.de

Großzügiges Haus in bester Wohnlage Neuöttings

Gartenseite des Hauses

Objektnummer: K1245

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 lebhafte 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. Als ortsansässiger Betrieb kennen wir Neuötting sehr gut. Aus unserer Sicht steht das Haus in der besten Wohnlage der Stadt. Ruhig, zentrumsnah und ohne große Mehrfamilienhäuser in der Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten mit Hort und die Grund- und Mittelschule sind auch fußläufig leicht erreichbar.

Objektbeschreibung:

Sie sind auf der Suche nach einem Eigenheim mit viel Platz für die Familie und einem ruhigen Ort zum Entspannen? Dann könnte dieses attraktive Angebot genau das Richtige für Sie sein. Die großzügige, über ein elektrisches Tor gesicherte Einfahrt führt direkt zur geräumigen Doppelgarage. Diese bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch ausreichend Stellfläche für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Utensilien. Ein seitlicher Weg führt an der Garage vorbei in den liebevoll angelegten Garten auf der Rückseite des Hauses. Hier laden die große Terrasse mit elektrischer Beschattung, die gepflegte Rasenfläche sowie Bäume und Pflanzen zum Verweilen ein. Besonders praktisch ist das große Tor in der Grundstücksmauer entlang der Einfahrt, durch das sich beispielsweise auch ein Anhänger bequem in den Garten bringen lässt.
Das Haus kann sowohl direkt über die Garage als auch über den Windfang am Haupteingang betreten werden. Beide Zugänge führen in den großzügigen Flur mit Garderobenbereich, von dem aus sämtliche Räume des Erdgeschosses erschlossen werden. Das helle Wohnzimmer, das Esszimmer sowie die Küche verfügen jeweils über einen direkten Zugang zur Terrasse und schaffen so eine Verbindung zwischen Wohn- und Außenbereich. Eine praktische Speisekammer ergänzt die Küche und bietet zusätzlichen Stauraum. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.
Über die Treppe im Flur gelangen Sie in das Obergeschoss. Von dem zentralen Gang aus sind auch in dieser Etage alle Räume bequem erreichbar. Neben dem großzügigen Hauptschlafzimmer stehen ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Büro, Gäste- oder zusätzliches Schlafzimmer nutzen lässt. Alle drei Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum großen Balkon. Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein Badezimmer sowie ein separates WC.
Auch in puncto Stauraum lässt die Immobilie keine Wünsche offen. Der großzügige Speicher bietet reichlich Abstellfläche. Im Kellergeschoss befinden sich neben zwei Lagerräumen und einem geräumigen Flur auch der Heizraum sowie eine Waschküche mit angrenzendem Abstellraum. Ein beheizter Lagerraum eignet sich auch hervorragend als Hobbyraum, Fitnessbereich oder für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.
Diese gepflegte Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und den liebevoll gestalteten Außenbereich. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder alle, die ein geräumiges Zuhause mit viel Komfort und Platz zur Entfaltung suchen.

Angaben zur Energieeinsparverordnung:
Energieverbrauchsausweis, Energieverbrauchskennwert 107,6 kWh/(m²*a), Gas, Baujahr Gebäude 1997 und Anlagentechnik 2014, Energieeffizienzklasse D.

Ausstattung:	Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung. Mit Rollläden. Heizung: Gas-Zentralheizung. Fußbodenheizung in Bad, in beiden Toiletten und im Flur. Sonst wandhängende Heizkörper. Sanitär: Bad im OG mit Doppelwaschbecken, Toilette, Badewanne und Dusche. WC im EG mit Toilette, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. WC im OG mit Waschbecken, Toilette und Duschvorrichtung. Waschküche im Keller mit Waschmaschinenanschluss. Elektrik: Hochwertige Ausführung der Elektrik mit abgeschirmten Elektroleitungen im ganzen Haus. Bodenbeläge: Fliesen in Flur, Küchenzugang, Speis, Bad, Toiletten und im Keller. Holzboden in Esszimmer, Wohnzimmer, Flur OG, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Büro. Korkboden in der Küche. Sonstiges: Die Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie die Bad- und WC-Möbel bleiben bei einem Verkauf im Haus. Alle weiteren Möbel und Gegenstände können bei Interesse ebenfalls übernommen werden.
Baujahr:	ca. 1997
Wohnfläche:	ca. 199,23 m²
Grundstücksgröße:	ca. 1.000 m²
Kaufpreis:	€ 785.000,-
Vermittlungsprovision für Käufer:	2,38 % 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.
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.

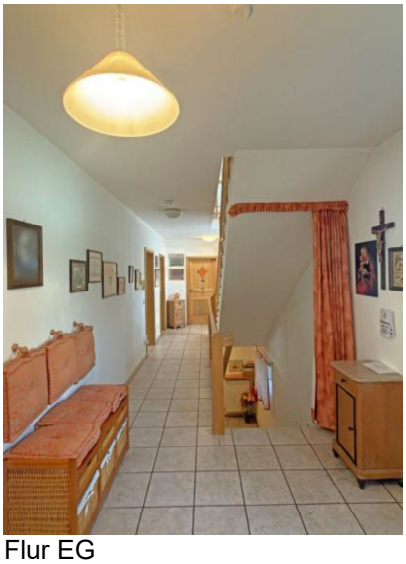
Garage und Eingangsseite

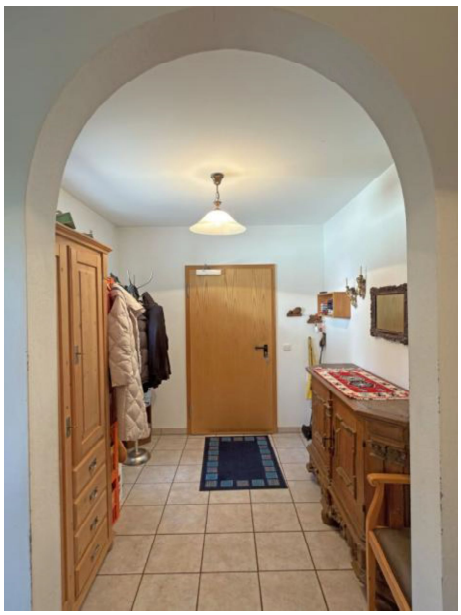
Garten und Terrasse

Terrasse und Balkon

Garten

Windfang


Flur EG

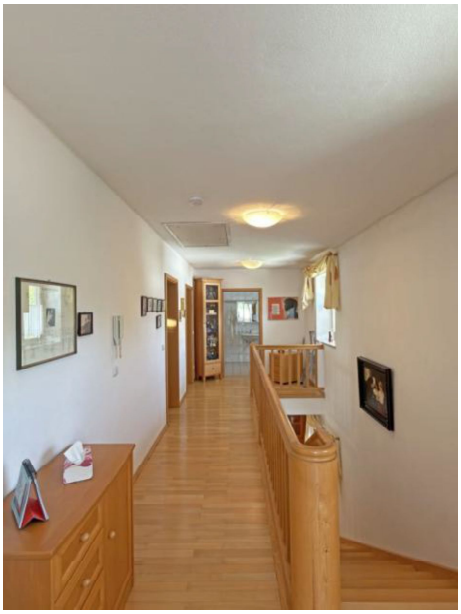

Garderobe

Wohnzimmer

Esszimmer

Küche

WC EG


Flur OG

Bad OG

Bad OG

Schlafzimmer

mit Ankleidebereich

Balkon

Büro

Kinderzimmer

WC OG

Waschraum

Abstellraum

Heizraum

Lagerraum

Doppelgarage

Vielleicht bald Ihr neues Zuhause!