

## gemütliches Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage



Haus

**Objektnummer: 1651\_4602**

**Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>PLZ/Ort:</b>	84367 Tann
<b>Baujahr:</b>	ca. 1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 150,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.57 %

## Ihr Ansprechpartner

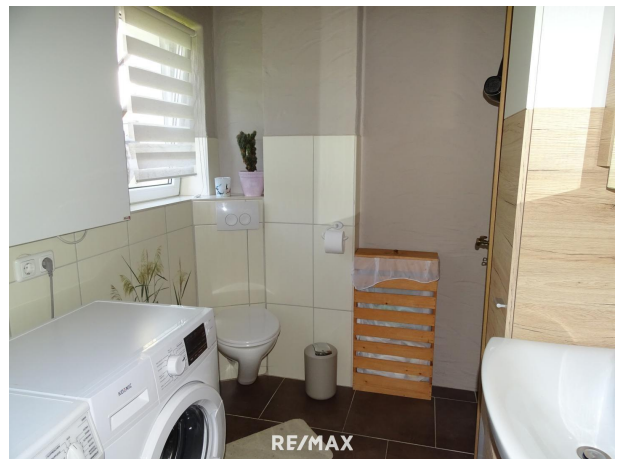


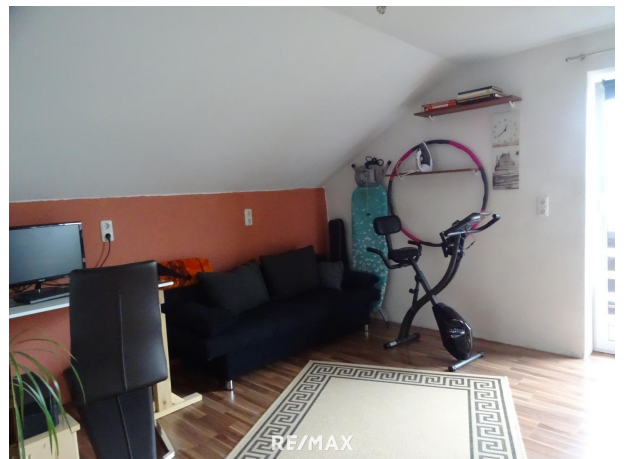
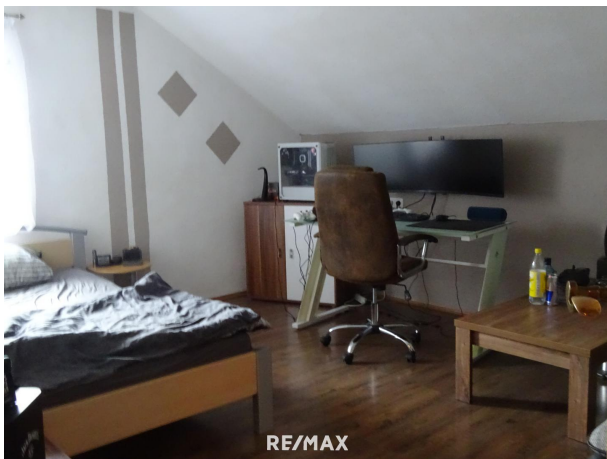
**Sonja Freilinger**

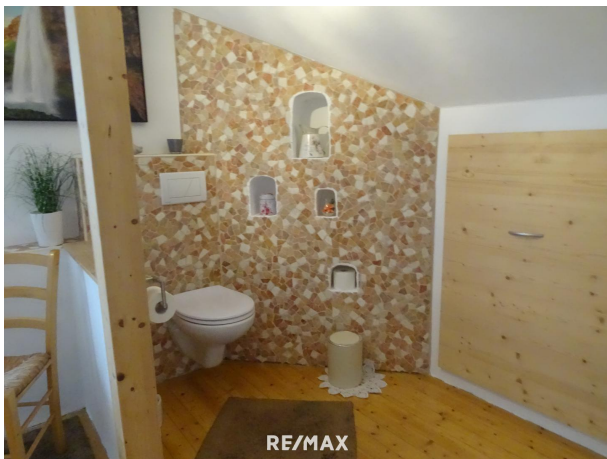
RE/MAX Innova in Braunau  
Stadtplatz 27  
5280 Braunau am Inn

T +43/7722/22137 9232660











## Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen!! Zum Verkauf steht hier ein charmantes, komplett saniertes Einfamilienhaus, ideal für eine kleine Familie. Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> verteilt auf 2 Etagen und steht auf einem 560 m<sup>2</sup> großem Grundstück. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohn- bzw. Essbereich mit angrenzender Küche und Frühstückstheke, eine Speisekammer, sowie ein Bad mit Dusche und WC. Das Obergeschoss umfasst drei Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer mit Wanne und WC. Vom Wohnbereich gelangt man über eine kleine Terrasse in den liebevoll angelegten Garten, eine besonders gemütlich gestaltete Wohlfühloase. Von hier aus kommt man in die Gartenhütte, ideal für Gartengeräte und dergleichen und in die zwei Garagen mit angrenzenden, kleinen Werkstattbereich. Das Haus ist teil unterkellert und wird mit Pellets Einzelöfen beheizt, in den Bädern befindet sich eine hochwertige Infrarot Wandheizung. Eine Gasleitung führt am Haus vorbei, hier könnten Sie ohne viel Aufwand anschließen und Ihr Zuhause mit einer Gaszentralheizung ausstatten. Die Sanierung ab 2012 beinhaltet die gesamte Wohnfläche wie Böden, Bäder und Wände. Die Fenster wurden getauscht und eine Außenisolierung angebracht. Ebenso wurden alle Leitungen wie Strom, Wasser und Kanal erneuert. Die Zufahrt wird auch vom dahinter liegenden Nachbarn genutzt (Geh- und Fahrrecht). EAW gültig bis: 16.09.2032 Baujahr: 1962 Art: bedarfsorientiert Energieträger: Holzpellets/Stückholz/Strom-Mix Wert: 150,3 kWh/m<sup>2</sup>a Energieeffizienzklasse: E Lage: Der Markt Tann mit ca. 3.900 Einwohner, liegt ganz in der Nähe des Bäder-Dreiecks Bad Birnbach, Bad Griesbach und Bad Füssing. Er bietet alles, was zum täglichen Leben benötigt wird. Allgemeinärzte, Zahnärzte, Apotheke, Penny-Markt, ein großer Edeka-Markt, Bäckereien, Metzgereien, verschiedene Lokale, VR-Bank, Sparkasse und diverse Handwerksbetriebe und Geschäfte ergänzen das Angebot. Pfarrkirchen als Kreisstadt, Eggenfelden und Simbach/Inn befinden sich im Umkreis von ca. 15 Kilometer. Ausflüge in die Berge oder z. B. an den Chiemsee sind in knapp 1 Autostunde möglich. Ebenfalls Salzburg oder Passau. Alle Ziele sind auch mit der Bahn erreichbar. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail). Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit hinweisen. Neuer Job, neue Perspektiven: Jetzt als Immobilienmakler/in durchstarten! Werden Sie Teil unseres Teams – jetzt bewerben unter [karriere@remax-innova.at](mailto:karriere@remax-innova.at). Weitere Infos in unseren News:

<https://www.remax.at/de/ib/remax-innova-braunau-inn/news/wir-suchen-sie-16641> Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig

Angaben gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heiz 150.  
wär 3 kW  
meb h/(m<sup>2</sup>  
edarfa)



:  
Klas E  
se H  
eizw  
ärme  
beda  
rf:

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Frau Salletmayer unter der Mobilnr: Deutschland: 0171 7451406 Österreich: 0676 7451406 email: [s.salletmayer@remax-innova.at](mailto:s.salletmayer@remax-innova.at) zur Verfügung.