

## **Ein.-Zweifamilienhaus mit wunderschönem Ausblick**



Aussicht vom Garten auf Haus

**Objektnummer: 1651\_4676**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>PLZ/Ort:</b>	94118 Jandelsbrunn
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.57 %

## Ihr Ansprechpartner



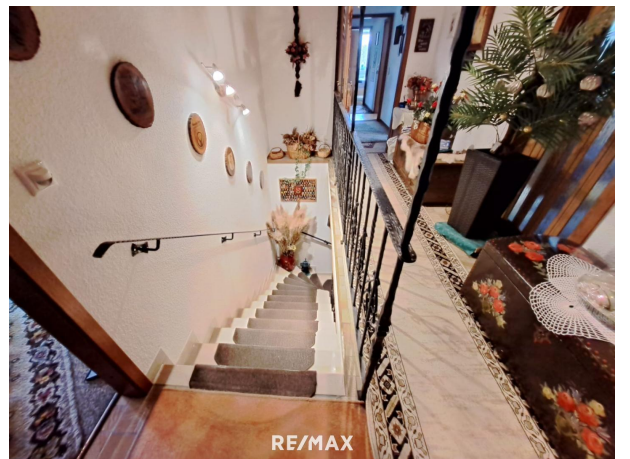
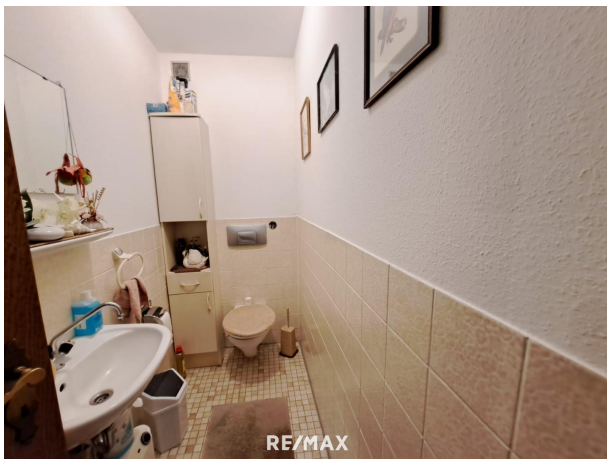
### Sonja Freilinger

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















## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus bietet mit seinen zwei Wohneinheiten auf insgesamt 200 Quadratmetern Wohnfläche viel Platz für Familien. Jede Etage ist mit einer Küche, einem Bad, einem Gäste-WC, einem Abstellraum, zwei Schlafräumen und einem Wohnzimmer ausgestattet. Besonders der beheizbare Wintergarten im Erdgeschoss lädt zu gemütlichen Stunden ein. Das Haus besticht durch seine Helligkeit. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Räume, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Der großzügige Garten mit einer Fläche von 805 Quadratmetern bietet viel Raum für Kinder zum Spielen und für entspannte Stunden im Freien. Die Garage sorgt für zusätzlichen Komfort und Stauraum. Mit einer Solaranlage für Warmwasser und einer Photovoltaikanlage mit 4,5 kW ist das Haus auch energetisch gut aufgestellt. EAW gültig bis: 18.09.2026 Baujahr: 1978 Art: verbrauchsorientiert Energieträger: Holzpellets Wert: 123,4 kWh/m<sup>2</sup>a Energieeffizienzklasse: D Lage: Trotz der ruhigen Lage ist Jandelsbrunn gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene Stadt Waldkirchen ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Veranstaltungen. Auch die Stadt Passau, bekannt als das "Bayerische Venedig", ist in etwa 45 Minuten erreichbar und lädt zu einem Tagesausflug ein. In Jandelsbrunn selbst finden Sie eine enge Gemeinschaft und ein reges Vereinsleben, das das Dorfleben bereichert. Traditionelle Feste und Veranstaltungen bieten Gelegenheiten, die bayerische Kultur hautnah zu erleben und sich in die Gemeinschaft zu integrieren. Für Familien ist Jandelsbrunn besonders attraktiv, da es über eine Grundschule und einen Kindergarten verfügt. Die ruhige und sichere Umgebung bietet Kindern einen idealen Ort zum Aufwachsen. Insgesamt ist Jandelsbrunn ein Ort, der Ruhe und Erholung bietet, ohne auf die Annehmlichkeiten des modernen Lebens verzichten zu müssen. Ein perfekter Rückzugsort für alle, die das Leben im Einklang mit der Natur schätzen. 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 123. wär 4 kW meb h/(m<sup>2</sup> edarfa) : Klas D

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.