

## Zweifamilienhaus in ruhiger und ländlicher Gegend nahe Schärding



RE/MAX

IMG\_1053

**Objektnummer: 3040\_1606**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fit in Grieskirchen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4786 Brunnenthal
<b>Baujahr:</b>	ca. 2001
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	244,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



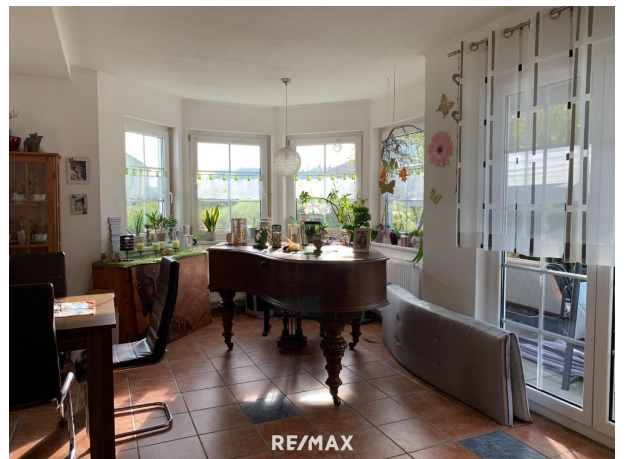
### **Mag. Alexander Hörmandinger**

RE/MAX Fit Schärding  
Ludwig-Pfliegl-Gasse 1  
4780 Schärding

H +43 (0)664 75 02 80 20

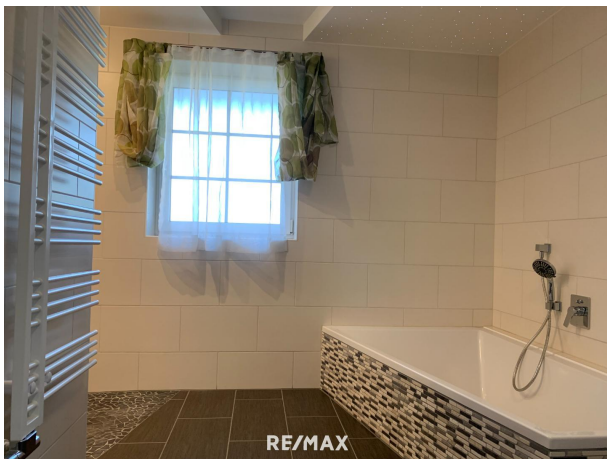
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

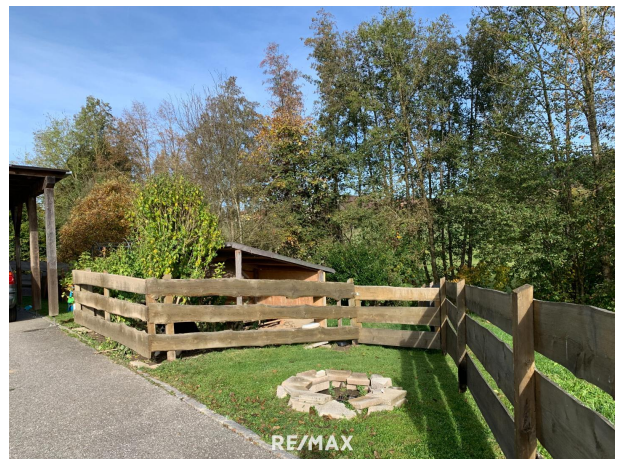
















## Objektbeschreibung

Zweifamilienhaus mit idyllischem Grundstück am Bach Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> befindet sich in der kleinen, sonnigen Siedlung Wallensham in der Ortschaft Brunnenthal. Das Grundstück hat eine Größe von insgesamt 1211 m<sup>2</sup>. Das dazu gehörige Grünland reicht bis zum angrenzenden Bach und macht die Liegenschaft zu etwas ganz Besonderem. Die Liegenschaft bietet genügend Platz für 2 Familien! Das Haupthaus (ca. 130 m<sup>2</sup>) ist in Holzriegelbauweise 2001 errichtet worden. Im Erdgeschoß befindet sich unter anderem die Küche sowie ein sehr attraktiver Wohn-Esszimmer-Bereich mit direktem Zugang zum Garten. Im Obergeschoß befinden sich 3 Schlafräume - 2 davon mit Balkon - sowie ein Bad / WC. Der Zubau (ca. 110 m<sup>2</sup>) in Ziegelmassivbauweise wurde 2016 aufwendig fertiggestellt und ist über einen eigenen Zugang erreichbar. Diese Wohneinheit verfügt über eine Küche, einen Wohn-Essbereich, ein Büro, ein Schlafzimmer sowie über ein Bad und ein WC. Auch diese Wohneinheit verfügt aufgrund einer Terrasse über einen Außenbereich. Mit ein paar Umbauarbeiten wäre es möglich diesen Wohnbereich um ca. 40 m<sup>2</sup> zu erweitern. Beide Einheiten haben eine Verbindung zum Keller, welcher teilweise in Wohnraumqualität renoviert worden ist. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung (Stückgut und Öl) sowie über 2 Kaminanschlüsse (Schwedenöfen). Eine Solaranlage dient der Warmwasseraufbereitung. Die Wasserversorgung passiert über das öffentliche Versorgungsnetz. Jedoch könnte ein hauseigener Brunnen wieder aktiviert werden, um das Wasser für die Gartenpflege zu nutzen. Auf dem Grundstück befinden sich eine Doppelgarage, 2 Carports sowie genügend weitere Auto-Abstellplätze. Sowohl die Ortschaften Brunnenthal und Schardenberg sowie die Bezirkshauptstadt Schärding und das grenznahe Passau mit einer tollen Infrastruktur sind in nur wenigen Autominuten erreichbar. Egal ob Sie mit den eigenen Kindern unter einem Dach leben wollen, Arbeit und Wohnen miteinander verbinden wollen oder eine Wohneinheit vermieten möchten, um sich ein eigenes Zuhause besser leisten zu können - diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten. Gerne können Sie unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren. Auf Wunsch können wir auch gerne Kontakt zu Finanzierungsexperten herstellen. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten haben, würden wir uns freuen, diese unseren vorgemerkten Suchkunden präsentieren zu dürfen. Gerne berate ich Sie in einem persönlichen Gespräch über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. **BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.** Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 44.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf: