

**für Großfamilien, modernes Landhaus und nebenan sein  
Firmengebäude oder weiteres Wohngebäude**



Ansicht

**Objektnummer: 1651\_4199**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>PLZ/Ort:</b>	84375 Kirchdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	570,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	898.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.57 %

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Freilinger**

RE/MAX Innova in Braunau  
Stadtplatz 27





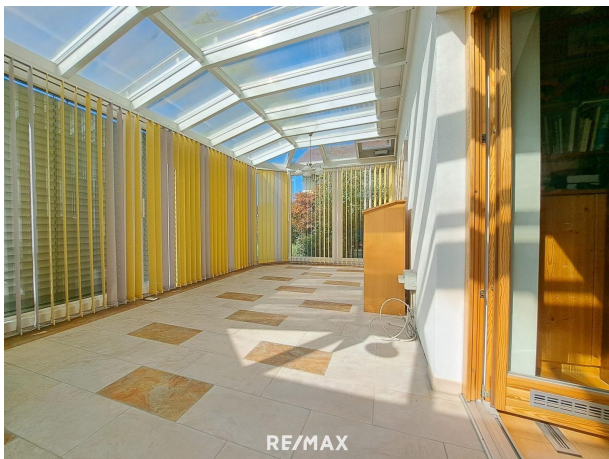
RE/MAX



RE/MAX

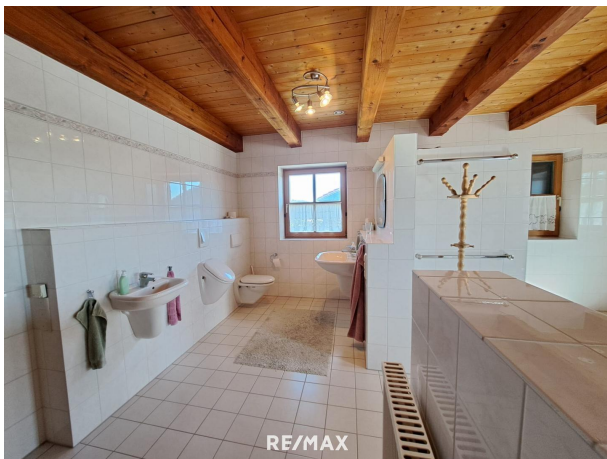


RE/MAX













RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX









## Objektbeschreibung

Perfekte Kombination: Großzügiges Landhaus mit vielseitigem Firmengebäude Eine zweite Option, die Gewerbeimmobilie nebanan als Wohnhaus zu nutzen gäbe es natürlich auch, die Umwidmung dazu ist relativ unkompliziert ! Das vollunterkellerte im Jahr 1991 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage und verfügt über ein Werkstatt-Nebengebäude Die Immobilie im beliebten bayrischen Landhausstil hat eine großzügige Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss findet man in den geräumigen Flur mit Zugang zur hochwertigen Küche mit Essbereich und separater Speisekammer, sowie dem Badezimmer mit Dusche; Bidet und Toilette. Ebenso befindet sich auf dieser Ebene ein Gästezimmer und das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum 2002 erbauten; südwestlich ausgerichteten Wintergarten. Dieser ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und bietet zusätzlichen Platz für verschiedene Aktivitäten. Das natürliche Licht und die Wärme der Sonne zu nutzen, ist besonders in den kälteren Monaten von Vorteil. Ebenso sorgt ein wunderschöner Kaminofen in der Übergangszeit und natürlich auch an kalten Wintertagen für wohlige Wärme. Das Obergeschoss besteht aus drei Schlafzimmern, wobei eines der Zimmer einen direkten Zugang zu einem Ankleidezimmer hat. Des Weiteren gibt es ein geräumiges Badezimmer mit einer Badewanne, Dusche, Toilette, einem Bidet und zwei Waschbecken. Das Dachgeschoss ist für einen weiteren Wohnbedarf vorbereitet um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Im Keller befindet sich ein Verbindungskanal der direkt ins ca. 420 m<sup>2</sup> große Gewerbegebäude zur derzeitigen Motorrad-Werkstatt führt. Diese ist ebenfalls für eine Autowerkstatt oder ein sonstiges Gewerbe geeignet. Natürlich ließe sich diese Immobilie auch komplett zu der jetzt schon vorbereiteten Wohnung im Obergeschoss als Wohnhaus umwidmen. Die 1992 erbaute Gewerbeimmobilie ist wie folgt aufgeteilt: • Werkstatt • Räumlichkeiten für Küche und Büro´s sind vorhanden • Vorbereitungen für Dusche und Toilette Im ersten Stockwerk des Gebäudes befindet sich eine Gewerbefläche, die bereits für eine Wohnung vorbereitet ist. Alle Anschlüsse; wie z. B. für eine Küche; sind im Rohbau vorhanden. Insgesamt bietet die Kombination von Wohnen und Werkstatt in zwei nebeneinander liegenden Gebäuden eine flexible und praktische Lösung für Menschen, die sowohl zu Hause arbeiten als auch ein separates Arbeitsumfeld wünschen. Zusätzliche Informationen: • 2-fach Holzfenster / Isolierglas • Heizung mit Warmwasser: Luftwärmeheizung mit Wärmerückgewinnung • Lastenkrane im Gewerbetrakt • 3 Garagen • Fassade hat Vollwärmeschutz • große Abstellgarage – Gewerbetrakt • Stuhlträgerüberdachung von 2013 • zentrale Staubsaugervorrichtung: man braucht keinen eigenen Staubsauger mehr, von jedem Raum aus lässt es sich an die zentrale Staubsaugeranlage andocken EAW Wohnhaus gültig bis: 25.03.2031 Baujahr: 1991 Art: verbrauchsorientiert Energieträger: Luftwärmepumpe, Stückholz Energieverbrauch Wärme: 89,3 kWh/m<sup>2</sup> Energieeffizienzklasse: C EAW Gewerbe gültig bis: 25.03.2031 Baujahr: 1992 Art: verbrauchsorientiert Energieträger: Luftwärmepumpe, Stückholz Wert: 145,1 kWh/m<sup>2</sup>a Energieeffizienzklasse: E Energieträger: Strom Wert: 28,0 kWh/m<sup>2</sup>a Energieeffizienzklasse: A Lage: Kirchdorf am Inn ist eine Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn an der Grenze zu Österreich und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und Vereine für die Freizeitgestaltung. Die Städte Simbach am Inn,



sowie Braunau am Inn (A) sind nur ein paar Kilometern entfernt. Nach Burghausen sind ca. 20 Kilometer. 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:

Hei 89.

zwä3 k

rme Wh/

bed (m<sup>2</sup>

arf: a)

Kla C

sse

Hei

zwä

rme

bed

arf:

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.