

schöne Doppelhaushälfte in ruhiger Siedlungslage



Aussenansicht

Objektnummer: 1651_4317

Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	84359 Simbach
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 145,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	375.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.57 %

Ihr Ansprechpartner



Sonja Freilinger

RE/MAX Innova in Braunau



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX









RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese top gepflegte und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte befindet sich in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone im innerstädtischen Bereich von Simbach am Inn und wurde erst 2016 umfassend saniert. Der Ausblick aus allen Fenstern bietet einen Blick in den eigenen und die angrenzenden Gärten! Die Raumaufteilung stellt sich wie folgt dar: Erdgeschoss: - Diele - neuwertige Küche mit hochwertigen Elektrogeräten von Miele und Neff - Wohn-Essbereich - Gäste-WC Wenn Sie es besonders kuschelig mögen, ist der Anschluss eines zusätzlichen Ofens im hellen Wohn- und Essbereich möglich. Von hier aus gelangt man auch auf die 26 m² große, südlich ausgerichtete Terrasse. Der komplett eingezäunte, abschließbare Garten mit Apfelbaum und Wahnussbaum machen Ihren Garten perfekt. Durch den im Preis inkludierten Mähroboter funktioniert das Rasenmähen fast von alleine. Ein weiterer Pluspunkt ist die vorhandene unterirdische Wasserzisterne, 6m³ groß, in der Regenwasser für das Gartengießen gesammelt wird. Auch die Gartenhütte ist mit 230V installiert um E-Räder aufladen zu können, CEE 16A wurde vorgerüstet. Obergeschoss: - Flur - Schlafzimmer - zwei Kinderzimmer - Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette Das Schlafzimmer hat einen Parkettholzboden aus Zirbe, die Kinderzimmer aus hellem Ahorn. Dachgeschoss: Das Dachgeschoss würde sich zu einem Dachstudio (ca. 30 m²) ausbauen lassen. Der gesamte Kellerbereich ist durch seine großzügige Raumaufteilung als Homeoffice, Sportstudio oder einfach nur als Lagerfläche nutzbar. Einer der Räume und der Waschraum sind beheizbar. Ebenso sind zusätzliche Kraftsteckdosen CEE 16A und 32A Steckdosen für Handwerker und Hobbybastler vorhanden. Weitere Highlight's: - die hochwertigen Echtholz- und Terrakottafliesenböden machen das Haus sehr pflegeleicht und für Allergiker geeignet - Innentüren sind aus Holz mit der Maserung, helles Ahorn - sämtliche Fenster, Terrassen- und Balkontüren dreifach verglast - Photovoltaik ist möglich, Dach mit Südausrichtung - beim Außenstellplatz ist eine Installation einer Wallbox für den Anschluss eines E-Autos vorbereitet - Garage ist mit Stromanschlüssen (230V/ CEE 16A) ausgestattet - das gesamte Inventar bis hin zur Küchenausstattung (Teller, Gläser, etc.) kann käuflich erworben werden. EAW gültig bis: 09.08.2033 Baujahr: 2001 Art: verbrauchsorientiert Energieträger: Zentralheizung/Erdgas E, Hybridlösung; Luft-Wärmepumpe ist vorbereitet Wert: 145,9 kWh/m²a Energieeffizienzklasse: E Lage: Die Stadt Simbach am Inn verfügt über eine In- und Outdoor-Kletterhalle Skatepark, Schwimmbad, (ca. 1,2km) sowie der idyllische Waldsee mit Gaststätte (ca. 4 km). Auch der beliebte Schellenberg mit 4 verschiedenen Wanderwegen mit seinem besonderem Ausflugslokal ist direkt ´vor der Haustür´. Nicht weit entfernt von Simbach am Inn liegt das beliebte Rottaler Bäderdreieck. Es besteht aus den Kurorten Bad Griesbach, Bad Birnbach und Bad Füssing. Wenn man die Innbrücke überquert, befindet man sich direkt in der Stadt Braunau im wunderschönen Innviertel (Oberösterreich). Simbachs Anbindung über die Bundesstraße B12 an die Autobahn A94 ermöglicht eine schnelle Anbindung zur Landeshauptstadt München (ca. 1 Std.), wie auch in die Gegenrichtung nach Passau. Eine Bahnverbindung u. a. ins nahegelegene Salzburg bzw. nach München ist ebenfalls gegeben. 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. 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 finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig!Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 145.

wär 9 kW

meb h/(m

edarf²a)

:

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 zur Verfügung.