

Einfamilienhaus in Simbach am Inn – Stadtrandlage



Außenansicht

Objektnummer: 1651_4489

Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	84359 Simbach
Baujahr:	1957
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	148,00 m ²
Nutzfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 426,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	315.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

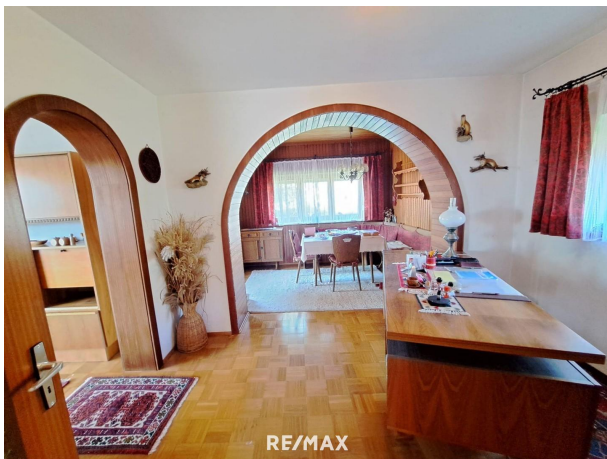
3.57 %

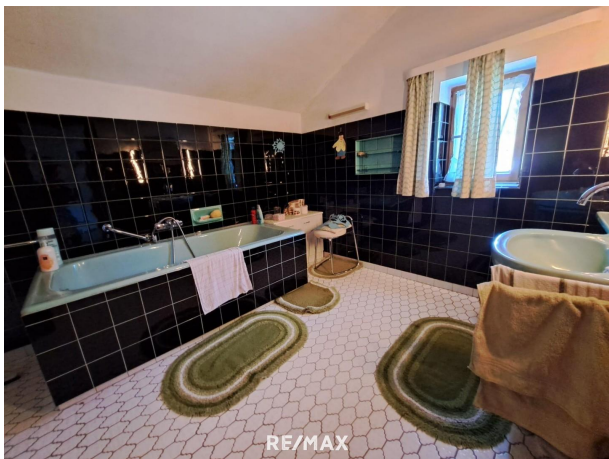
Ihr Ansprechpartner



Sonja Freilinger











Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer Randlage von Simbach am Inn und bietet Ihnen auf einem großzügigem Grundstück von 843 m² eine Wohnfläche von ca. 147 m². Im Erdgeschoss erwartet Sie eine helle und freundliche Küche mit Essbereich, ein gemütliches Wohnzimmer und ein Arbeitszimmer, das Zugang zu einer teilweise überdachten Terrasse bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien, das Gäste-WC ist ebenso auf dieser Ebene untergebracht. Im Obergeschoss finden Sie zwei geräumige Schlafzimmer mit Zugang zum südseitig ausgerichteten Balkon, sowie ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und ein Abstellraum. Das im Jahr 1956 erbaute Haus wurde im Jahre 1970 mit einem neuen Dach und 2-fach Holzfenster versehen, natürlich wurden immer wieder Renovierungsarbeiten durchgeführt. Eine Beheizung erfolgt über die Gaswarmluftheizung, die für angenehme Wärme im gesamten Haus sorgt. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum, sowie eine Garage, die Ihnen das Parken erleichtert. In der kleinen Gartenhütte bringt man gut seine Gartengeräte und Rasenmäher unter. Dieses Wohnhaus vereint den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort und bietet Ihnen die Möglichkeit, nach eventuellen Renovierungsarbeiten, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. EAW gültig bis: 02.08.2034 Baujahr: 1957 Art: bedarfsorientiert Energieträger: Zentralheizung/Gas Warmluft Wert: 426,49 kWh/m²a Energieeffizienzklasse: H Die Stadt Simbach am Inn mit 10.521 Einwohner verfügt über sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke, etc., sowie Kindergarten und Schulen. Nicht weit entfernt von Simbach am Inn liegt das beliebte Rottaler Bäderdreieck. Es besteht aus den Kurorten Bad Griesbach, Bad Birnbach und Bad Füssing. Es gibt einen In- und Outdoor-Kletterhalle Skatepark, ein Schwimmbad, sowie den idyllischen Waldsee mit Gaststätte. Auch der beliebte Schellenberg mit 4 verschiedenen Wanderwegen mit seinem besonderem Ausflugslokal ist direkt vor der Haustür. Wenn Sie die Innbrücke überqueren, befindet man sich im schönen Österreich. 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 426.

wär 4 kW
meb h/(m
edarf²a)
:
Klas G
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.