

## modernes Landhaus auf großzügigem Grundstück



Aussenansicht

**Objektnummer: 1651\_4756**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>PLZ/Ort:</b>	84359 Simbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1914
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	253,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 174,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.57 %

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Freilinger**

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

T +43/7722/22137 9232660  
H +49 171 7451406







RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem wunderschönen Landhaus, das im Jahr 1914 erbaut wurde und durch eine liebevolle Komplettsanierung in einen modernen Rückzugsort verwandelt wurde.

Das Haus besticht durch seinen historischen Charme, kombiniert mit zeitgemäßen Annehmlichkeiten und einer großzügigen Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großes Wohnzimmer mit charmanten Holzbalken und einem beheizbaren Kachelofen, der sowohl mit Pellets als auch Holz beheizt werden kann – perfekt für gemütliche Abende. Die neuwertige Einbauküche lädt zum Kochen ein und ist direkt an das angrenzende Esszimmer angeschlossen, ideal für gesellige Zusammenkünfte. Das Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet, ebenso ist eine Gästetoilette vorhanden.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Gästezimmer, ein weiteres WC sowie eine Dusche. Ein besonderes Highlight ist der sehr große Raum, der bisher als Praxis genutzt wurde und von außen über eine separate Treppe erreichbar ist – ideal für eine berufliche Nutzung oder als zusätzlicher Wohnraum. Mit geringen Umbaumaßnahmen könnte man auf dieser Etage eine Einliegerwohnung gestalten.

Das ausgebaute Dachgeschoss beeindruckt mit moderner Klimaanlage, einem herrlichen Ausblick in die Natur und viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das 2043 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet eine Saunahütte für entspannte Stunden im Grünen und viel Platz für Gartenliebhaber.

Eine nachhaltige Photovoltaikanlage mit 8 kW sorgt bis 2029 für monatliche Einnahmen von ca. 300 Euro.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage, eine Einzelgarage sowie zusätzliche Stellplätze zur Verfügung.

Dieses Landhaus verbindet historischen Charme mit modernem Komfort und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ein ideales Zuhause für Naturliebhaber, die Wert auf Qualität und Ruhe legen.

EAW gültig bis: 04.06.2035

Baujahr: 1914

Art: bedarfsorientiert

Energieträger: Strom

Wert: 174,6 kWh/m<sup>2</sup>a

Energieeffizienzklasse: F

#### Lage:

Eggstetten ist ein Ortsteil von Simbach am Inn, es zeichnet sich durch seinen ländlichen Charakter und die Nähe zur Natur aus. Simbach am Inn selbst liegt in der Nähe des Flusses Inn und bietet eine gute Infrastruktur und verschiedene Freizeitangebote. Die natürliche Grenze zum benachbarten Österreich bildet der Inn. Am gegenüberliegenden Innufer liegt die österreichische Stadt Braunau am Inn. Simbach ist ca. 50 km von Passau und ca. 120 km von München entfernt. Außerdem befindet sich die Stadt 20 km südlich von Pfarrkirchen und 60 km nördlich von Salzburg.

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).Angaben

gemäß ges  
etzlichem  
Erfordernis:  
He 17  
iz 4.  
wä 6 k  
rm W  
eb h/(  
ed m<sup>2</sup>  
arf a)  
:  
KI F  
as  
se  
He  
iz  
wä  
rm  
eb  
ed  
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.