

Liebevoll saniertes Landhaus im schönen Stubenberg



Ansicht

Objektnummer: 1651_4779

Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	94166 Stubenberg
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	192,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	290.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.57 %

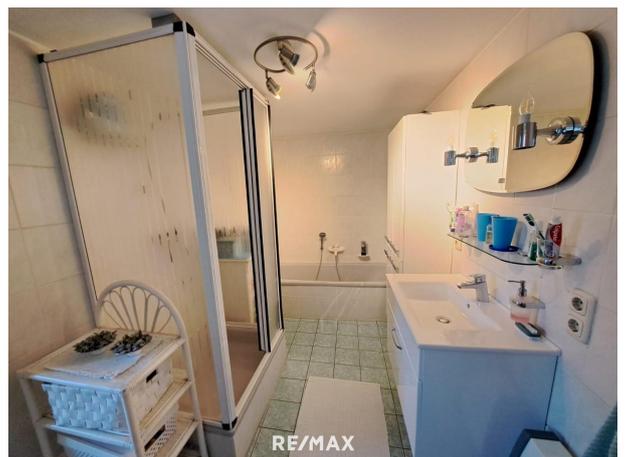
Ihr Ansprechpartner

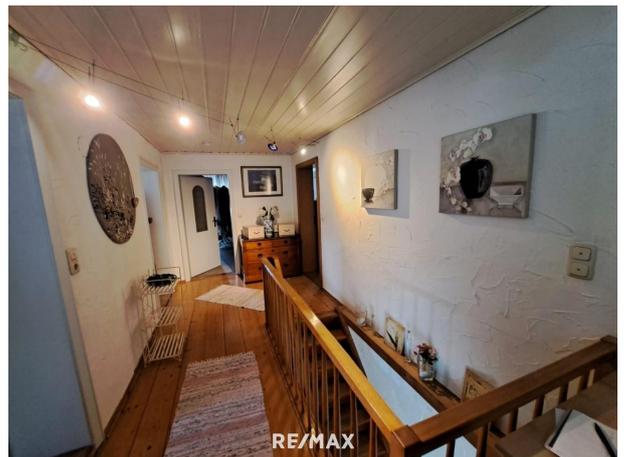


Sonja Freilinger

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













Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem Grundstück von 691 m².

Mit einer Wohnfläche von ca. 192 m² bietet dieses Haus viel Raum für die ganze Familie und besticht durch seinen gemütlichen, ländlichen Charme.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine rustikale Küche, ein großzügiges Wohnzimmer mit einem Kachelofen (inklusive neuem Einsatz) für behagliche Wärme, sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Wanne. Zusätzlich gibt es einen weiteren Raum, der individuell genutzt werden kann – beispielsweise als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Das Obergeschoss verfügt über ein großes Schlafzimmer, zwei zusätzliche Räume sowie einen Zugang zur Einliegerwohnung. Diese besteht aus einem eigenen Wohnbereich, einem Badezimmer mit Dusche und WC sowie einem Bereich, der bereits Anschlüsse für eine Küche bietet – ideal für Gäste, Familienmitglieder oder als eigenständige Wohneinheit. Über eine großzügige Treppe ist die Einliegerwohnung bequem zugänglich.

Der Außenbereich ist durch einen Carport geschützt und bietet eine kleine Werkstatt für handwerkliche Projekte.

Die Heizung erfolgt derzeit mit Flüssiggas, wobei im Jahr 2025 eine moderne Nahwärmeheizung installiert wird, was für zusätzlichen Komfort sorgt.

Informationen zur Sanierung:

2010 Austausch der Fenster auf Kunststofffenster

2007 entstand die Einliegerwohnung im Obergeschoss

2007 Installierung der Flüssiggasheizung

1990 wurden das gesamte Haus inkl. Leitungen wie Strom und Wasser erneuert

Dieses Haus verbindet ländlichen Charme mit modernem Komfort und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, die Ruhe und Platz im Grünen suchen.

EAW gültig bis: 24.06.2035

Baujahr: 1900

Art: bedarfsorientiert

Energieträger: Zentralheizung mit Gas

Wert: 231,2kWh/m²a

Energieeffizienzklasse: G

Lage:

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Stubenberg im niederbayerischen Landkreis

Rottal-Inn.

Einkaufsmöglichkeiten, ein Kindergarten sowie Lebensmittelgeschäft sind vorhanden. Die nächste Stadt befindet sich in Simbach am Inn, etwa 6 km entfernt, mit guter Anbindung an die Region .?

Das nahegelegene Naturschutzgebiet "Europa-Reservat Unterer Inn" bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unberührter Natur.?

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!
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.