

extravagantes Landhaus auf einem 20.000 m² großem Grundstück



Luftbild

Objektnummer: 1651_4834

Eine Immobilie von

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	84359 Simbach
Baujahr:	ca. 1898
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	275,00 m²
Nutzfläche:	150,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 288,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	950.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

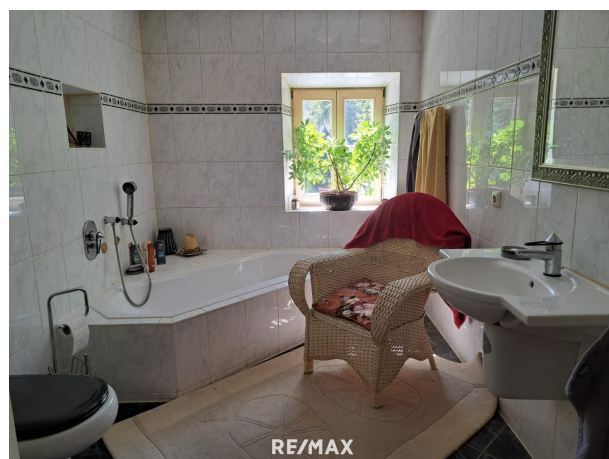
3.57 %

Ihr Ansprechpartner

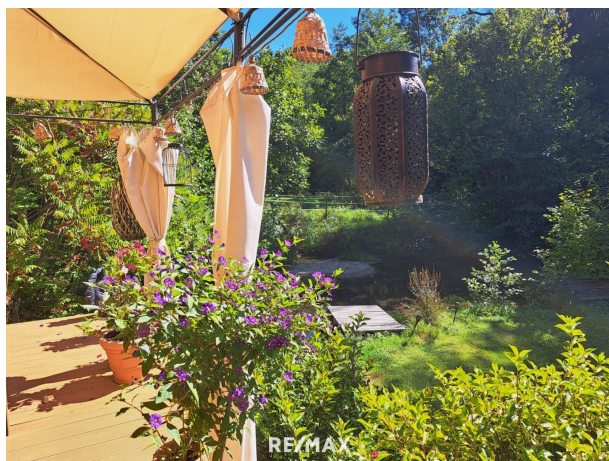


Sonja Freilinger













Objektbeschreibung

Einzigartiges Anwesen am Stadtrand von Simbach am Inn

Dieses historische Anwesen vereint Tradition, modernen Wohnkomfort und naturnahes Leben auf eindrucksvolle Weise.

Ursprünglich im Jahr 1898 als eine Mühle erbaut und im Jahr 2000 umfassend saniert, präsentiert sich die Immobilie heute als repräsentatives Zuhause mit viel Platz für Menschen und Tiere.

Das Anwesen liegt idyllisch am Rande von Simbach am Inn und umfasst ca. 2 Hektar Grund. Ein kleiner Bach, der durch das Grundstück fließt, sorgt für eine besonders charmante Atmosphäre. Durch die großzügigen Freiflächen eignet sich die Liegenschaft ideal für Tierhaltung – ob Pferde, Alpakas oder andere Tiere.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 275 m² erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine harmonische Verbindung von historischen Details und modernem Komfort.

Die Aufteilung im Erdgeschoss:

- * gemütliches Esszimmer mit traditionellem Grundofen (Holz beheizt)
- * geräumige Küche
- * praktischer Abstellraum
- * Gäste-WC

Die Aufteilung im Obergeschoss:

- * großzügig gestaltetes Wohnzimmer mit Galerieanordnung nach unten ins Erdgeschoss
- * Räumlichkeit für ein Büro
- * Gästezimmer zum Wohlfühlen
- * Badezimmer mit Wanne und WC

Die Aufteilung im Dachgeschoss:

- * zwei Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Ankleideraum
- * modernes Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC

Besonders hervorzuheben ist der beheizbare Pferdestall mit Platz für vier Pferde sowie einer zusätzlichen Box.

Die weitläufigen Flächen bieten ideale Voraussetzungen für die Haltung von Pferden oder anderen Tieren.

Die Besonderheiten von diesem außergewöhnlichen Anwesen:

- * historisches Baujahr 1898, saniert 2000
- * idyllisches, ca. 20.000 m² großes Grundstück
- * Galerie-Bauweise mit offenem Blick ins Erdgeschoss

- * Bachlauf auf dem Grundstück
- * großzügige Stallungen für Pferde oder andere Tiere

Es eignet sich perfekt für Tierliebhaber, Familien oder Menschen, die großzügiges Wohnen in einer idyllischen Lage schätzen – und dennoch die Nähe zur Stadt Simbach am Inn nicht missen möchten.

EAW gültig bis: 04.09.2035
Baujahr: 1898
Art: bedarfsorientiert
Energieträger: Zentralheizung Öl
Wert: 288,0 kWh/m²a
Energieeffizienzklasse: H

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 Beruf, 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:

He 28

iz 8.0

wä k

rm W

eb h/(

ed m²

arf a)

:

Kl G

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 zur Verfügung.