

**für Großfamilien, modernes Landhaus und nebenan sein
Firmengebäude oder weiteres Wohngebäude**



Ansicht

Objektnummer: 1651_4199

Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	84375 Kirchdorf
Baujahr:	ca. 1991
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	230,00 m²
Nutzfläche:	570,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 89,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	898.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

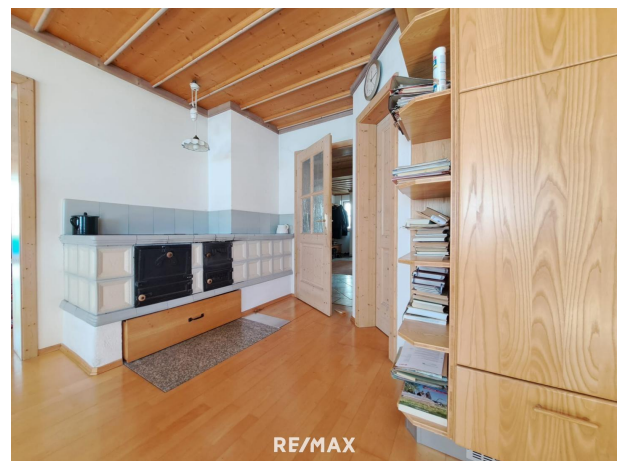
3.57 %

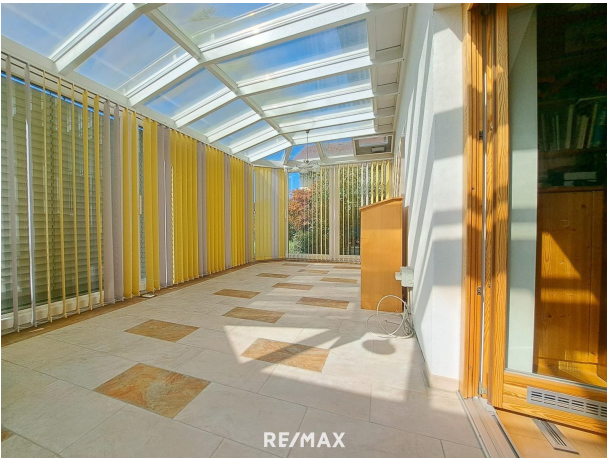
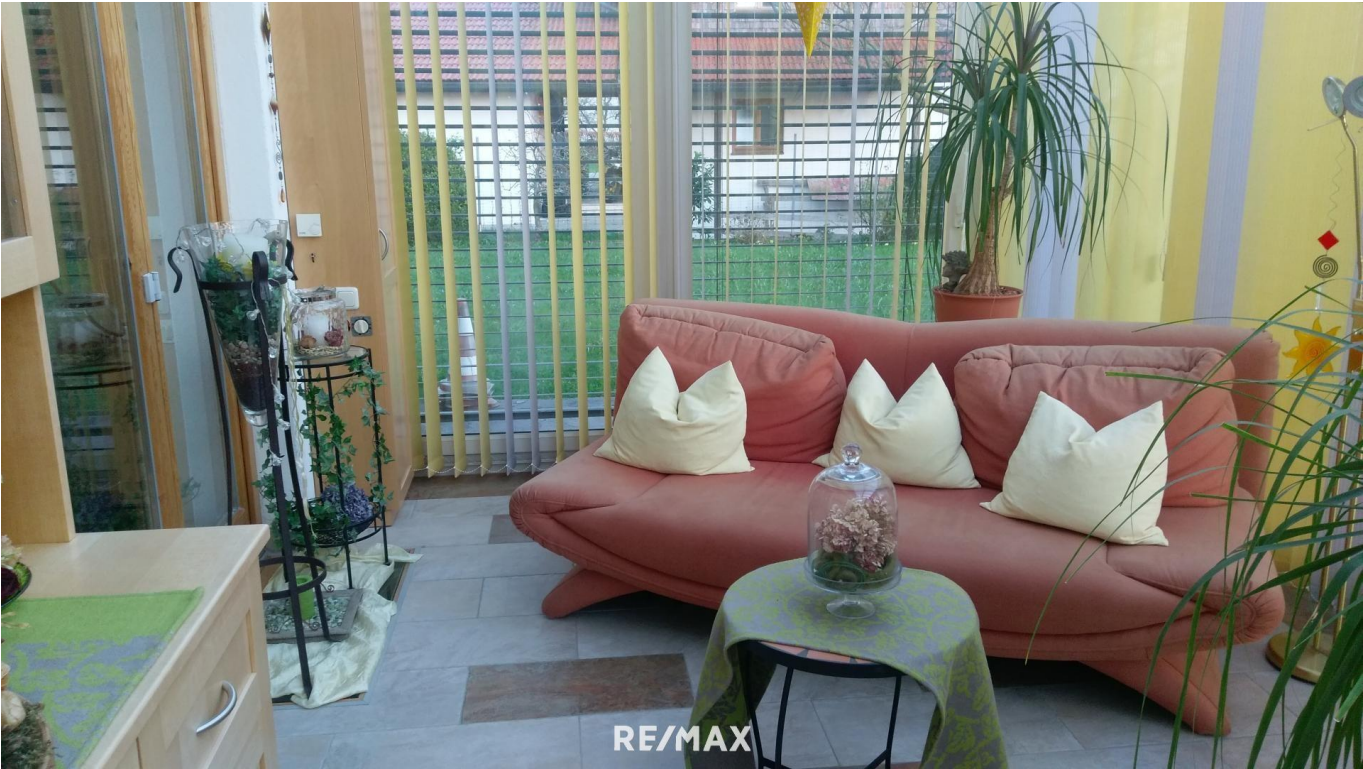
Ihr Ansprechpartner



Sonja Freiling

RE/MAX Innova in Braunau
Stadtplatz 27















Objektbeschreibung

Perfekte Kombination: Großzügiges Landhaus mit vielseitigem Firmengebäude

Eine zweite Option, die Gewerbeimmobilie nebenan als Wohnhaus zu nutzen gäbe es natürlich auch, die Umwidmung dazu ist relativ unkompliziert !

Das vollunterkellerte im Jahr 1991 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage und verfügt über ein Werkstatt-Nebengebäude
Die Immobilie im beliebten bayrischen Landhausstil hat eine großzügige Wohnfläche von ca. 230 m².

Im Erdgeschoss findet man in den geräumigen Flur mit Zugang zur hochwertigen Küche mit Essbereich und separater Speisekammer, sowie dem Badezimmer mit Dusche; Bidet und Toilette. Ebenso befindet sich auf dieser Ebene ein Gästezimmer und das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum 2002 erbauten; südwestlich ausgerichteten Wintergarten. Dieser ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und bietet zusätzlichen Platz für verschiedene Aktivitäten. Das natürliche Licht und die Wärme der Sonne zu nutzen, ist besonders in den kälteren Monaten von Vorteil. Ebenso sorgt ein wunderschöner Kaminofen in der Übergangszeit und natürlich auch an kalten Wintertagen für wohlige Wärme.

Das Obergeschoss besteht aus drei Schlafzimmern, wobei eines der Zimmer einen direkten Zugang zu einem Ankleidezimmer hat. Des Weiteren gibt es ein geräumiges Badezimmer mit einer Badewanne, Dusche, Toilette, einem Bidet und zwei Waschbecken.

Das Dachgeschoss ist für einen weiteren Wohnbedarf vorbereitet um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Im Keller befindet sich ein Verbindungskanal der direkt ins ca. 420 m² große Gewerbegebäude zur derzeitigen Motorrad-Werkstatt führt. Diese ist ebenfalls für eine Autowerkstatt oder ein sonstiges Gewerbe geeignet.

Natürlich ließe sich diese Immobilie auch komplett zu der jetzt schon vorbereiteten Wohnung im Obergeschoss als Wohnhaus umwidmen.

Die 1992 erbaute Gewerbeimmobilie ist wie folgt aufgeteilt:

- Werkstatt
- Räumlichkeiten für Küche und Büro's sind vorhanden
- Vorbereitungen für Dusche und Toilette

Im ersten Stockwerk des Gebäudes befindet sich eine Gewerbefläche, die bereits für eine Wohnung vorbereitet ist. Alle Anschlüsse; wie z. B. für eine Küche; sind im Rohbau vorhanden. Insgesamt bietet die Kombination von Wohnen und Werkstatt in zwei nebeneinander liegenden Gebäuden eine flexible und praktische Lösung für Menschen, die sowohl zu Hause arbeiten

als auch ein separates Arbeitsumfeld wünschen.

Zusätzliche Informationen:

- 2-fach Holzfenster / Isolierglas
- Heizung mit Warmwasser: Luftwärmeheizung mit Wärmerückgewinnung
- Lastenkran im Gewerbetrakt
- 3 Garagen
- Fassade hat Vollwärmeschutz
- große Abstellgarage – Gewerbetrakt
- Stuhlträgerüberdachung von 2013
- zentrale Staubsaugervorrichtung: man braucht keinen eigenen Staubsauger mehr, von jedem Raum aus lässt es sich an die zentrale Staubsaugeranlage andocken

EAW Wohnhaus gültig bis: 25.03.2031

Baujahr: 1991

Art: verbrauchsorientiert

Energieträger: Luftwärmepumpe, Stückholz

Energieverbrauch Wärme: 89,3 kWh/m²

Energieeffizienzklasse: C

EAW Gewerbe gültig bis: 25.03.2031

Baujahr: 1992

Art: verbrauchsorientiert

Energieträger: Luftwärmepumpe, Stückholz

Wert: 145,1 kWh/m²a

Energieeffizienzklasse: E

Energieträger: Strom

Wert: 28,0 kWh/m²a

Energieeffizienzklasse: A

Lage:

Kirchdorf am Inn ist eine Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn an der Grenze zu Österreich und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und Vereine für die Freizeitgestaltung.

Die Städte Simbach am Inn, sowie Braunau am Inn (A) sind nur ein paar Kilometern entfernt. Nach Burghausen sind ca. 20 Kilometer.

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:
He 89.
iz 3 k
wä W
rm h/(
eb m²
ed a)
arf
:
KI C
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.