# VERKAUFT Gepflegtes 1 - / 2-Familien-Haus mit schönem Garten

| Preise & Kosten | |
|---|---|
| Käufer-Provision | Ja |
| Käufercourtage | 3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt. Fällig nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. |
| Kaufpreis | 359.000,- € |

| Angaben zur Immobilie | |
|---|---|
| Wohnfläche | 183 $m^2$ |
| Grundstücksfläche | 663 $m^2$ |
| Zimmer | 7 |
| Baujahr | 1986 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |
| Verfügbar ab | nach Absprache |
| Verfügbar bis (Datum) | 13.06.2019 |

| Ausstattung | |
|---|---|
| Bad | Dusche, Wanne, Fenster |
| Heizungsart | Fussbodenheizung |

## Objektbeschreibung

2-Familien-Haus mit sehr guter Flächen-Aufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit zusätzlich Küche, Esszimmer, Speis, Hauswirtschaftsraum, Bad und großzügiger Terrasse. Im Obergeschoss ist eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad, diese wurde 2011/2012 neu renoviert und macht einen neuwertigen, gepflegten Eindruck. Eine angenehme Wärme verbreitet die Fußbodenheizung (EG und OG), die außer in den Schlafzimmern etabliert ist. Die Heizungsanlage ist aus dem Jahr 1986. Das Dach ist gedämmt (entspricht mindestens dem Standard der Wärmeschutz-Verordnung): 1995. Die Immobilie ist voll unterkellert. Ein schöner Garten rundet das Anwesen hervorragend ab.
Für jede Partei ist eine Garage vorhanden, eine davon wurde erst 2008 errichtet. Vor der Garage sind Stellplätze.
Die Erdgeschoss Wohnungen ist vermietet. Die Obergeschoss Wohnung wird zum 01.06.2019 frei. Das Haus ist jederzeit umfunktionierbar zum Einfamilienhaus.
Den Grundriss-Plan übermitteln wir Ihnen gerne auf Anfrage.
Raumaufteilung:
Die Wohnräume sind intelligent & harmonisch aufgeteilt:
EG + OG + UG ca. 270 m²
Erdgeschoss (ca. 98,7 m²):
Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Speis, Hauswirtschaftsraum, Flur, Büro, Bad mit WC, Badewanne und Dusche, große Terrasse.
Obergeschoss (ca. 84,7 m ²):
Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer, Büro, Galerie, Bad mit großer Dusche und WC, großer Balkon
Untergeschoss: Keller-Räume, Heizungsraum, Tank-Raum
Zwei Einzel-Garagen

## Lage

Die Immobilie befindet sich eingebettet in einer ruhigen Siedlungslage.
Malgersdorf befindet sich an der Bundesstraße 20 auf halber Strecke zwischen den Städten Landau a. d. Isar und Eggenfelden (je ca. 20 km entfernt). Die Ortschaft Malgersdorf liegt zudem 30 km südöstlich von Dingolfing sowie 25 km nordwestlich der Kreisstadt Pfarrkirchen. Die nächsten Anschlussstellen der Bundesautobahn 92 = Landau an der Isar (ca. 20 km) und zur Bundesautobahn 94 = Altötting (ca. 40 km).
Die nächsten Bahnhöfe finden sich in Landau a. d. Isar und Eggenfelden; zum Flughafen München über die B 388 ca. 90 km.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung im EG und OG; außer in den Schlafzimmern, Speis und Hauswirtschaftsraum
- Öl-Zentralheizung BJ 1986 Niedertemperatur Heizung
- Warmwasser-Solaranlage auf dem Dach
- voll unterkellert
- Holzfenster
- Obergeschoss 2011/2012 neu renoviert (Böden, Türen, Dachfenster- selbst schließend bei Regen, Bad, Deckenisolierung)
- Böden im OG Wohnzimmer Vinyl; Küche Linoleum
- Großer Balkon bzw. Terrasse
- 2 Einzelgaragen
- Schön angelegter Garten

## Sonstiges

Wir vermarkten diese Immobilie exklusiv. Es besteht ein qualifizierter Alleinauftrag.
Die Vermittlungsprovision für den Käufer errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.
Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.
Die von uns verarbeiteten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischen-Verkauf und Irrtümer sind vorbehalten.
Sollten Sie als Verbraucher, somit nicht als UNTERNEHMER, auftreten gilt das "Gesetz zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie"; - gültig ab dem 13.06.2014. Dieses Gesetz wirkt sich auf unsere Arbeit als

Makler/Vermittler aus: Verbraucher können Verträge über Dienstleistungen von Immobilienmaklern, die außerhalb von Geschäftsräumen oder über das Internet sowie per Telefon, E-Mail oder Brief geschlossen wurden, innerhalb von 14 Tagen widerrufen. Der Makler muss daher seine Kunden (Verbraucher) schriftlich über ihr Widerrufsrecht belehren.
Ferner erhalten Sie von uns das Formular "Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung zur Speicherung Ihrer Daten" übermittelt. Diese Erfordernis ist dem neuen Datenschutz-Recht ab 25.05.2018 gesetzlich geschuldet.
Bitte denken Sie im Interesse aller Beteiligten rechtzeitig an den Finanzierungs-Nachweis.
Ferner sind Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG) seit dem 01.07.2017 zu weiteren Sorgfaltspflichten verpflichtet. Hierzu gehört z. B. bei Anbahnung eines Kaufvertrages die Ausweiskopien der Käufer-Partei in den Akten zu hinterlegen und für 5 Jahre aufzubewahren.
Wir stehen Ihnen für Beratungen & Besichtigungen sowie weitere Informationen gerne zur Verfügung. Am besten Sie melden sich über das KONTAKT-FORMULAR, bitte mit Angabe Ihrer vollständigen Daten (wie Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail Adresse).
Mit den besten Grüßen
Bernhard Vogel Immobilienfachwirt/Inhaber abv-Immobilien

## Ansprechpartner

Bernhard Vogel
abv - Immobilien Bernhard Vogel e.K.
Bajuwarenring 23
84371 Triftern

| | |
|---|---|
| Mobil | +49 170 3532729 |
| Zentrale | +49 8562 962924 |
| Fax | +49 8562 9628940 |
| E-Mail | b.vogel@abv-immobilien.de |
| Webseite | http://www.abv-immobiilen.de |

## Anbieter

a b v - Immobilien ® Bernhard Vogel e. K.
Bajuwarenring 23
84371 Triftern

Zentrale
Fax
E-Mail
Webseite