VERKAUFT Hochwertiger Bungalow - in ruhiger Siedlungslage

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt. Fällig nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.
Kaufpreis	398.000,- €

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	130 m^2
Nutzfläche	135 m^2
Gesamtfläche	265 m^2
Zimmer	4
Baujahr	2008
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verfügbar ab	nach Absprache
Gewerbliche Nutzung	Ja

Objektbeschreibung

Es handelt sich um einen hochwertig gebauten Bungalow mit sehr guter Flächen-Aufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich mehrere Räume, die aktuell als Büros genutzt werden.
Die Aufteilung der Wohnräume ist individuell planbar – siehe bitte angefügten Grundriss. Einzig ein Bad für heutige

Ansprüche ist vom Käufer einzubauen. Die Anschlüsse (Wasser, Abwasser) sind bereits mit Bauerstellung integriert worden.
Von drei Räumen aus, haben Sie Zugang zur einladenden - überdachten SÜD-Terrasse. In den warmen Jahreszeiten haben Sie annehmliche Verweil-Möglichkeiten.
Eine wohltuende Wärme verbreitet die sehr beliebte Fußbodenheizung. Die Heizungsanlage ist eine moderne WÄRMEPUMPE, die mit einer behördlich genehmigten Tiefenbohrung einhergeht und die WÄRME direkt aus dem Erdreich gewinnt.
Das Dach ist wie aus dem Energieausweis ablesbar gut gedämmt sowie von Innen mit einer dichten Folie versehen.
Zum Dachgeschoss, dass bisher als Stauraum genutzt wurde, führt eine breite Treppe. Bei Bedarf ist mit Hilfe der baurechtlichen Voraussetzungen zu prüfen, ob ein vermutlich technisch gelungener Ausbau als Wohnraum genehmigungsfähig ist.
Ein gepflegter Garten rundet das wertige Anwesen charmant ab. Die Immobilie kann zum Wohnen und Arbeiten (Dienstleistungs-Gewerbe) genutzt werden. Die auf den Käufer abzustimmende Nutzung ist ggf. behördlich im Wege einer sog. Nutzungsänderung genehmigen zu lassen.
Es ist eine Garage und ein Carport vorhanden sowie 5 Außen-Stellplätze unmittelbar am Haus liegend.
Raumaufteilung
Erdgeschoss (ca. 130 m²):
Individuell planbar, z. B. Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Speis, Flur, Schlafzimmer, Büro, Bad, Terrasse.
Dachgeschoss (ca. 75 m ²):
Stauraum
Heizungsraum, Geräte-Raum, Garage, Carport
Wohn- u. Nutzfläche im Erdgeschoss (EG) ca. 190 m² + Dachgeschoss ca. 75 m²

Lage

Die Immobilie befindet sich eingebettet in einer ruhigen und modernen Siedlungslage.
Die Gemeinde JULBACH hat ca. 2.355 Einwohner (Stand: 2018) und ist ein reizvoller Ort. Die umliegenden INN-Auen und die zarte Hügellandschaft laden zu erholsamen Wanderungen zu Fuß oder per Rad ein. Genießen Sie den inspirierenden Ausblick vom Schloßberg in das INNTAL und die Alpen mit Alpenvorland.
JULBACH befindet sich 6 km westlich von Simbach am Inn bzw. 7 km von Braunau sowie 20 km von Burghausen und 27 km von der Kreisstadt Pfarrkirchen entfernt. JULBACH liegt nahe am Schnittpunkt der Bundesstraßen 20 mit der B12, der künftigen Bundesautobahn 94 und besitzt außerdem eine eigene Bahnstation an der Bahnstrecke Mühldorf–Simbach am Inn.

Ausstattung

- Wärmepumpe (Tiefenwärme)
- Fußbodenheizung
- hochwertige Aluminium-Haustüre
- Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung
- elektrische Rollos
- Terrasse
- Alarmanlage
- Garage und Carport
- gepflegter Garten

Sonstiges

Wir vermarkten diese Immobilie exklusiv. Es besteht ein qualifizierter Alleinauftrag.
Eine unverbindliche Erst-Besichtigung ist nach Vorlage eines Kapital-Nachweises möglich.
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 Bernhard Vogel e. K.

Adresse

Lilienstraße 4
84387 Julbach

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	