

## VERKAUFT Hochwertiger Bungalow - in ruhiger Siedlungslage



### Preise & Kosten

Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt. Fällig nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.

### Größe & Zustand

Gesamtfläche	265 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	135 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Zustand	Neuwertig
Baujahr	2008
Verfügbar ab	nach Absprache

### 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, das 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 m<sup>2</sup>):

Individuell planbar, z. B. Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Speis, Flur, Schlafzimmer, Büro, Bad, Terrasse.

Dachgeschoss (ca. 75 m<sup>2</sup>):

Stauraum

Heizungsraum, Geräte-Raum, Garage, Carport

Wohn- u. Nutzfläche im Erdgeschoss (EG) ca. 190 m<sup>2</sup> + Dachgeschoss ca. 75 m<sup>2</sup>

## 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 Exposé 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](mailto:b.vogel@abv-immobilien.de)

Webseite <http://www.abv-immobilien.de>

## Anbieter

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

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite



Kopie 2.047



036