




Huber –  - Immobilien GmbH

Randling 4 – 84367 Reut – Tel. 08572-9676100 oder 0170-7843404

Homepage: [www.huber-tann.de](http://www.huber-tann.de) – email: [Immobilien.huber@huber-tann.de](mailto:Immobilien.huber@huber-tann.de)

---

**Expose: Doppelhaushälfte mit Garage und Wintergarten**



Beschreibung:	Die Doppelhaushälfte mit Garage und Wintergarten wurde 2001 neu erstellt samt Wintergarten. Über die Jahre hinweg wurde das Haus samt Garten immer in einem gepflegten Zustand erhalten. Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Die Ausführung wurde damals mit zwei getrennten Bodenplatten und zwei getrennten Mauern hochwertig erstellt, um einen bestmöglichen Schallschutz zu den Nachbarn zu erreichen. Es befindet sich ein wunderschöner Garten mit Böschchen an der Grenze.
Lage:	Kirchdorf befindet sich im weitläufigen Talbecken des Inn etwa fünf Kilometer westlich von Simbach bzw. sechs Kilometer von Braunau, 25 km östlich von Altötting, 23 km nordöstlich von Burghausen sowie 27 km südlich der Kreisstadt Pfarrkirchen. Kirchdorf am Inn bildet die südlichste Gemeinde Niederbayerns und grenzt unmittelbar an Oberbayern sowie Oberösterreich.

<p>Ausstattung :</p>	<p>Das Wohnhaus wurde 2001 in Massiv- Ziegelbauweise Poroton geklebt erbaut. Der Zustand ist sehr gepflegt. Die Wände und Holzbereiche außen sind erst vor einem Jahr gemalert/lasiert worden.</p> <p>Es befindet sich eine erst 2023 neu aufgebaute Küche im Haus mit allen Geräten. Küchenrenovierung 14000,00 €.</p> <p>Im Keller befindet sich eine Infrarotkammer im Wert von ca. 2.500,00 €.</p> <p>Es befindet sich seit 2023 eine PV- Anlage mit der Größe 5,58 KWp, samt Akku auf der Südseite des Daches. Wert 21000,00 €.</p> <p>Zusätzlich befindet sich eine ca. 4,00 qm große Solaranlage für Warmwasser auf dem Dach.</p> <p>Im Garten befindet sich ein Anbau hinter der Garage für Gartengeräte, sowie ein Gartenhäuschen in Alubauweise.</p> <p><b>Raumaufteilung:</b>  Vom großzügigen Eingangsbereich vorbei am Gäste-WC und Garderobe geht es zum Treppenbereich Keller und Wohnraum. Im Treppenhaus angekommen können Sie direkt in den Essbereich oder in das separate Wohnzimmer gelangen. Ebenso können sie durch eine Türe getrennt in die Küche gelangen. Vom Wohnzimmer aus genießen Sie die Möglichkeit sich in den Wintergarten zu begeben und dann in auf die Terrasse. Sie können im gepflegten, aber bereits gewachsenen Garten die Ruhe und Natur genießen.</p> <p>Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafräume und ein Badezimmer, wobei ein Schlafräum auch optimal als Büro genutzt werden kann.</p> <p>Im Kellergeschoss ist genügend Platz, um alle Ihre Gegenstände unterzubringen und in der separaten Waschküche mit Waschmaschine/Trockner und Ausgussbecken.</p> <p>Die Wohnfläche beträgt, lt. Planung, ca. 113 m<sup>2</sup> bzw.  Nutzfläche beträgt lt. Planung ca. 71,00 m<sup>2</sup></p> <p><b>Raumaufteilung:</b>  Keller: Technik/Abstellraum, HWR, Keller groß  Garage mit Stellplatz davor und zusätzlich nicht gepflastert Stellplatz.  Erdgeschoß: Küche, Essen/Wohnen, Wintergarten, Flur/Garderobe mit Möbeln, WC mit Waschtisch, WC und Badmöbel.  Obergeschoß: Bad mit Dusche/Wanne/WC/Waschtisch und Badmöbeln.</p> <p><b>Heizung:</b> Gasheizung mit Pufferspeicher/Solar für Warmwasser  Kachelofen gemauert und gekachelt für Holzbeheizung geeignet.</p> <p><b>Böden/Ausstattung:</b>  Keller gefliest bis auf Heizraum/Abstellraum. Kellertreppe samt Flur gefliest.  Flur EG: gefliest, WC: Wand und Boden gefliest. Küche gefliest. Wohnzimmer mit Ahornparkett. Wintergarten mit Ahorn- Laminat verlegt.  Treppe OG und Flur OG: gefliest, samt Handläufe und Mauerabdeckungen in Ahorn/Buchenholz.  OG Bad: Wand und Boden gefliest.  3 Schlafräume mit Ahorn- Laminat verlegt.</p> <p><b>Fenster:</b> Kunststofffenster in weiß innen und außen. Hersteller fa. Höhbauer  Innentüren: Wohnbereich: hochwertige Ahorn- Cassetten- Türen  Kellerbereich: Fertigtüren in einfacher Ausführung/Ahorn  Wärmedämmung Dach: Zellulosedämmung ca. 18 - 19cm dicke</p>
----------------------	--

	<p>Fertiggerade mit Schwingtor und Gartentür in Metall</p> <p>Terrassenbelag: WBC- Belag auf Betonterrasse</p> <p>Grundstücksgröße: ca. 310 qm  Bepflanzung: Der Garten ist eingewachsen mit Böschen und mit einem Gartenzaun, neu 2023 erstellt, eingezäunt.</p> <p>Energieausweis vom 24.08.2024 für Wohngebäude:  Energieverbrauch: 113,3 kWh/(m<sup>2</sup>.a)</p> <p>Das Wohnhaus ist ab dem 01.09.2024 frei. Der Eigentümer ist umgezogen – keine Vermietung.</p> <p>Alle Anschluss- und Herstellungsgebühren vollständig bezahlt.</p>
<b>Kaufpreis:</b>	<p>VB 420.000,00 €, incl. Küche, Kachelofen, PV-Anlage mit Akku, Solaranlage Warmwasser.  <b>(der Notarpreis errechnet sich momentan nach Abzug Küche, PV-Anlage auf VB 385.000,00 €</b>  <b>Zuzgl. 2,38 % Käuferprovision. Zahlbar nach Abschluss des Notarvertrages.</b></p>

Grundrisse / Planungen beiliegend

Anmerkung:

Alle in diesem Exposé` aufgeführten Daten und Hinweise basieren auf Informationen des Eigentümers, bzw. Dritter. Wir, die Immobilien Huber GmbH können daher keine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der weitergeleiteten Unterlagen übernehmen.



Immobilien-  - Huber GmbH – Randling 4 – 84367 Reut

Tel. 08572-9676100 / 0170-7843404

Homepage: [www.huber-tann.de](http://www.huber-tann.de) – email: [Immobilien.huber@huber-tann.de](mailto:Immobilien.huber@huber-tann.de)

