

Zfh mit besonderen Flair.



OL3517
84543 Winhöring
Altötting (Kreis)
Bayern



Schwimmbad

Ihr Ansprechpartner :

Herr

Olav Lenk

Lenk Immobilien

intraMAKLER - Real-Estate-Business-Network



+49 (0) 8679 / 91 15 11



+49 (0) 1522 / 33 08 368



+49 (0) 8679 / 91 15 12



o.lenk@lenk-immobilien.de



<http://www.lenk-immobilien.de>

84543 Winhöring in Altötting (Kreis)

Einwohner	4.758	
Fläche	2.458,00 ha	
KFZ Kennzeichen	AÖ	
Url	http://www.winhoering.de	



Winhöring ist nach einem bayuwarischen Edelmann namens Winiher benannt, der als Gefolgsmann des Herzogs einen Teil des sich in dieser Gegend ansiedelnden Bayernstammes angeführt hat. Bereits am 13. Februar 816 wurden dem damaligen Bischof Wiesen, Wald und Gewässer in Winhöring übertragen. 1018 schenkte Kaiser Heinrich II. den Ort dem Domkapitel des Bistums Bamberg, das über 400 Jahre lang die Herrschaft behielt. Nach wechselndem Geschick kam die Hofmark Winhöring 1721 schließlich an die Grafen zu Toerring-Jettenbach, unter deren Herrschaft es zu einem gesunden Gemeinwesen gedieh.

Heute ist Winhöring eine bevorzugte Wohngemeinde, mit hohem Freizeitwert. Dazu kommt die reizvolle Landschaft des Inntales und des hügeligen Holzlandes. Über 60 km Wanderwege erschließen die Schönheiten dieses Gebietes und vermitteln dem Naturfreund und Erholungssuchenden ein Erlebnis, wie es in der heutigen technisierten Welt gerade gesucht wird.

Für die ca. 4.800 Einwohner stehen im Ort Geschäfte für den täglichen Bedarf zur Verfügung.

Verkehrsanbindung:
Bahnlinie München-Mühldorf-Simbach

Mit dem PKW erreichen sie Winhöring über die A94 und der B299.

Entfernungen ca.:
Altötting 7 Km
Burghausen 19 Km
Burgkirchen 15 Km
Mühldorf 15 Km

<http://www.winhoering.de>

Zweifamilienhaus, Objektnummer: OL3517

Wohnfläche ca.	370 m²
Nutzfläche ca.	40 m²
Grundstücksfläche ca.	1.500 m²
Zimmer	12
Nutzungsart	zum Wohnen
Zustand	Gepflegt
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Baujahr	1929
Vermietet	✓
Stellplatz	✓
Garage	✓
Kaufpreis	495.000,- EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Expose ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei zustande kommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zuführen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Objektbeschreibung:



Wohnzimmer WG. 1

Anzahl

Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Seperates WC	3
Etagen	3

Balkon / Terrasse

Anzahl	1
Keller	voll unterkellert

Verkehrsgünstig am Ortsrand von Winhöring ist um 1929 dieses Zweifamilienhaus erbaut worden. In den letzten 16 Jahren ist von den heutigen Eigentümern, das Haus komplett saniert und modernisiert worden. Dabei ist es ihnen perfekt gelungen, den Charme einer Villa aus den goldenen Zwanzigern mit der modernen Lebensweise zu verbinden. Vom Außen wurde trotz der massiven, dicken Mauern, ein Vollwärmeschutz aufgetragen. Die Fenster wurden durch Abus Kunststoffenster erneuert, die Heizung wurde ausgetauscht und für das Warmwasser wurden 11m² Panels auf dem Dach installiert. So erreicht diese Haus Energiewerte eines Neubaus.

Der Innenbereich ist ebenfalls total saniert worden. Die Bäder und WCs sind neu gefliest und die Sanitäreinrichtungen erneuert. Große Durchgänge in den Wohnbereichen gestalten diese offen und hell.

Die erste Wohnung erstreckt sich über drei Etagen und weist eine Wohnfläche von ca. 220m² auf. Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum für die Wäsche. Im Obergeschoss befinden sich ein sehr großes Jugendzimmer, das Schlafzimmer und das Bad mit Dusche und Wanne. Das Dachgeschoss ist mit zwei Schlafräumen und einem Gäste-WC ausgestattet.

Die zweite Wohnung ist bis auf zwei Schlafräume alles ebenerdig. Diese "kleinere" Wohnung hat 150 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer, das Esszimmer, ein Schlafzimmer, Ein Arbeitszimmer sowie das Bad mit Dusche und Wanne. Im Keller befindet sich eine Sauna, Waschküche und Abstellfläche.

Dieses Anwesen ist ideal für zwei große Familien. Auch eine Nutzung von Gewerbe und Wohnen ist denkbar.



Küche WG. 1



Bad WG. 1



Bad WG. 1

Ausstattung:



Jugendzimmer WG. 1

Küche

Einbauküche ✓

Bodenbeläge

Fliesen ✓

Stein ✓

Parkett ✓

Laminat ✓

Optionen

WG geeignet ✓

Bad

mit Wanne ✓

mit Dusche ✓

mit Fenster ✓

Wasch-/
Trockenraum ✓

Sauna ✓

Kamin / Ofen ✓

Rollladen ✓

Heizungsart

Ofenheizung ✓

Zentralheizung ✓

Energiepass

Energiepassart

Gültig bis

Verbrauchskennwert **64,41 kWh/(a m²))**

mit Warmwasser ✓

Verbrauchsausweis

13.06.2026

Kommunikation

Kabel- / Sat-TV ✓

- Total modernisiert und saniert.
- 10 cm Vollwärmeschutz
- Abus Kunststoffenster
- Neue Elektrik
- ÖL-Heizung 2000 erneuert
- 11m² Solarpanels für Warmwasser
- Super Energiewerte
- Überdachte Terrasse
- Böden mit Parkett, Granit, Marmor und Laminat
- 2 Bäder + Gäste-WC mit Dusche
- 2 Saunas
- 3 Garagen und Stellplätze.
- Grundwasseranschluss für den Garten



Begehbarer Schrank



Gäste-WC Dachgeschoss



Gästezimmer WG. 1



Wohnzimmer WG. 2



Küche WG. 2



Ofen WG. 2



Bad WG. 2

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§1 Mit der Erteilung des Auftrages erklären sich der Auftraggeber mit den nachstehenden Geschäftsbedingungen einverstanden.

§2 Ein Auftrag bedarf keiner Form, er kommt auch dadurch zustande, dass jemand unsere Tätigkeit in Anspruch nimmt, oder sonst ausnutzt.

Annahme unserer Maklerdienste oder unserer Angebotsabgaben, sowie Auswertung von uns gegebener Nachweise genügen zum zustande kommen eines Maklervertrages zu diesen Geschäftsbedingungen.

§3 Wir verpflichten uns, die Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bearbeiten und werden alle Unterlagen - soweit mit der Durchführung des Auftrages vereinbart - vertraulich behandeln. Wir verpflichten uns ferner alle uns bekannten, des Objektes betreffenden wesentlichen Tatsachen, dem jeweiligen Auftraggeber mitzuteilen. Wir sind jedoch nicht verpflichtet, von uns aus Erkundigungen über das Objekt betreffende Mitteilungen einzuziehen, es sei denn, dass wir uns für die Richtigkeit erhaltener Mitteilungen persönlich eingesetzt haben.

§4 Der Auftraggeber verpflichtet sich, uns alle zur Bearbeitung, des Auftrages erforderlichen Unterlagen, in einwandfreier Form zur Verfügung zu stellen. Er verpflichtet sich ferner, alle unsere Mitteilungen und Unterlagen streng vertraulich zu behandeln. Erlangt ein Dritter durch den Auftraggeber bzw. den Empfänger oder mit dessen Billigung Kenntnis von unseren Mitteilungen oder auch nur der Adresse und gelangt der Dritte dadurch zu seinem Geschäftsabschluss oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil, hat der Auftraggeber an uns die vereinbarte Maklergebühr zu bezahlen, ohne dass es unsererseits einen Schadensnachweises bedarf.

§5 Eine direkte Fühlungsnahme mit von uns nachgewiesenen oder vermittelten Interessenten darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und ihrem Inhalt sind wir unaufgefordert schriftlich zu unterrichten. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss und auf eine sofort erteilende Ausfertigung oder Abschrift des Vertrages und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden, soweit diese für die Berechnung und Fälligkeit der Maklergebühr von Bedeutung sind. Mündliche Vereinbarungen dieser Art sind uns sofort schriftlich bekannt zu geben.

§6 Falls dem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt ist, muss er uns dies binnen 5 Tagen unter Beifügung des Nachweises schriftlich zur Kenntnis bringen. Im anderen Fall, kann er sich auf eine solche Kenntnis nicht mehr berufen.

§7 Bei Alleinaufträgen ist etwaige frühere Objektkennntnis des Auftraggebers unabsichtlich. Der Auftraggeber hat daher auch in diesem Fall die entsprechende Provision gemäß den Geschäftsbedingungen an uns zu entrichten.

§8 Wir sind berechtigt, auch für den Vertragspartner entgeltlich tätig zu werden, es sei denn, dass dieses einzelvertraglich ausgeschlossen ist.

§9 Provisionsanspruch entsteht:

Mit den Abschluss, eines durch unseren Nachweis und/oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages, ist die ortsübliche oder angegebene Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision sofort fällig.

Der Anspruch besteht auch dann, wenn die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit gegeben ist oder wenn der Vertragsabschluss erst nach Ablauf der Maklertätigkeit erfolgt.

Übereinstimmung von Angebots- und Abschlussbedingungen ist nicht erforderlich, sofern nichts anderes vereinbart ist, beträgt die Provision 3,57% des Wirtschaftswertes, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Provisionsabrechnung wird stets der gesamte Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängender Nebenabreden zugrunde gelegt. Mit der Provisionszahlung wird die jeweils gültige Mehrwertsteuer fällig.

§10 Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn der mit dem Geschäft bezweckte wirtschaftliche Erfolg ohne Vertragsabschluss herbeigeführt wird. Insbesondere auch, wenn der Erwerb des nachgewiesenen Objekts in der Zwangsversteigerung oder durch Enteignung erfolgt, oder wenn z.B. anstatt mit dem Eigentümer mit dem Mieter ein Vertrag als Untermietvertrag geschlossen wird. In Bezug auf jede Art der abgeschlossenen Verträge, gilt ein Maklervertrag als von Anfang an als stillschweigend vereinbart und die Einrede mangelnden ursächlichen Zusammenhangs, gilt als ausdrücklich ausgeschlossen.

§11 Der volle Gebührenanspruch entsteht, auch bei Mitverursachung der zustande gekommenen Verträge. Dies gilt besonders für den Fall, wenn mit den von uns nachgewiesenen Interessenten binnen einer Frist von 3 Jahren nach Abschluss des 1. von uns vermittelten Vertrages, weitere Geschäfte abgeschlossen werden, die in wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem zuerst erteilten Auftrag oder den weiteren erteilten Aufträgen stehen. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang ist stets gegeben, wenn die durch uns hergestellte Verbindung zu weiteren Verträgen führt, die nach diesen Geschäftsbedingungen uns gegenüber provisionspflichtig sind.

Der Anspruch entsteht auch dann, wenn der Geschäftsabschluss statt durch den Auftraggeber selbst ganz oder teilweise durch dessen Ehegatten oder nahe Verwandte oder Verschwägte oder sonst natürliche oder juristische Personen erfolgt, die zu ihm in gesellschaftlich, vertraglich oder wirtschaftlich nahen Verhältnissen stehen.

§12 Alle Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und erfolgen freibleibend ohne Gewähr und unverbindlich, was die Vertragsbedingungen für das angebotene Objekt betrifft. Irrtum, Zwischenverkauf oder Vermietung bleiben vorbehalten.

Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, mit Ausnahme fahrlässigen Handelns, ausgeschlossen.

§13 Anderweitige Abmachungen erlangen nur durch schriftliche Bestätigung des Maklers Gültigkeit.

§14 Soweit der Kunde Kaufmann im Sinne des § 38 ZPO ist, ist Altötting Gerichtsstand .

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen..

Allgemeine Geschäftsbedingungen Stand 2015