

Total im Grünen, DHH für 2 Generationen !



OL3108
84478 Waldkraiburg
Münchdorf am Inn (Kreis)
Bayern



Garten

Ihr Ansprechpartner :

Herr

Olav Lenk

Lenk Immobilien

intraMAKLER Real Estate-Business-Network

+49 (0) 1522 / 91 15 11

+49 (0) 1522 / 33 08 368

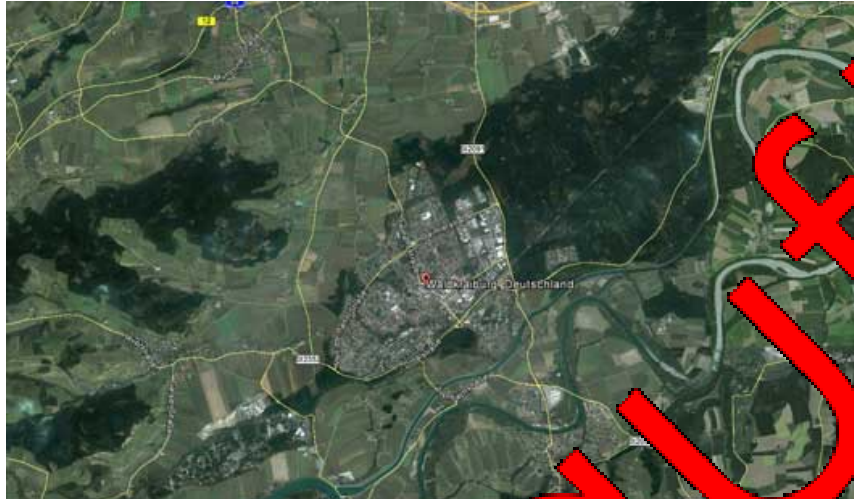
+49 (0) 8679 / 91 15 12

o.lenk@lenk-immobilien.de

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

84478 Waldkraiburg in Mühldorf am Inn (Kreis)

Einwohner	24.388	
Fläche	2.153,00 ha	
KFZ Kennzeichen	MÜ	
Url	http://www.waldkraiburg.de/	



Waldkraiburg ist die größte Stadt des Landkreises Mühldorf und liegt zentral an den Achsen München - Salzburg und Landshut - Rosenheim. 1911 entstand aus der Industriesiedlung Mühldorf Hart eine selbständige Gemeinde mit dem Namen Waldkraiburg. Das Wachstum in den darauf folgenden Jahren war so enorm, dass bereits 1960 die Gemeinde zur Stadt erhoben wurde.

Heute ist Waldkraiburg eine moderne und junge Stadt mit über 24.000 Einwohnern. Im Zentrum befindet sich eine Vielzahl von Geschäften. Es existiert eine gute ärztliche Versorgung. Die Förderung des Nachwuchses, wird in Waldkraiburg groß geschrieben. Neben vielen Kindergärten, befinden sich alle allgemein bildenden Schulen, vier Grundschulen, zwei Hauptschulen, ein Sonderpädagogisches Förderzentrum, eine Realschule und ein selbstständiges Gymnasium.

Für die Freizeit, gibt es zahlreiche Vereine und Sportanlagen und ein umfangreiches Kulturangebot.

Verkehrsanbindung:
Bahnlinie Mühldorf-Waldkraiburg - Rosenheim

Mit dem BMW erreichen sie Waldkraiburg am Inn über die ST2091 ,ST2352 und über die A94

Entfernungen ca.:
Mühldorf 13 km
München 69 km
Rosenheim 51 km
Salzburg 23 km

<http://www.waldkraiburg.de/>

Doppelhaushälfte, Objektnummer: OL3108

Wohnfläche ca.	210 m²
Nutzfläche ca.	80 m²
Grundstücksfläche ca.	432 m²
Zimmer	7

Nutzungsart	zum Wohnen
Zustand	Gepflegt
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Baujahr	1971

Stellplatz	✓
Garage	✓

Kaufpreis	265.000,- EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.

Verkauft

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé 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 zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Objektbeschreibung:



Doppelgarage

Anzahl

Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Etagen	3

Balkon / Terrass

Anzahl

Keller

voll unterkellert

Am Ende einer Sackgasse, total im Grünen, mit herrlichem alten Baumbestand, auf dem Grundstück und vor allem in dem angrenzenden Park liegt die großzügige Doppelhaushälfte. Zwischen dem Haus und der Doppelgarage befindet sich ein Durchgang zum hinteren Garten.

Das Erdgeschoss beherbergt eine schöne 3 Zimmerwohnung, mit einem geräumigen Wohnzimmer und Schlafzimmer, die beide eine Terrasse haben. Die Küche ist mit dem Esszimmer über einen breiten Durchgang verbunden. Das Bad ist mit einer Badewanne und einem Fenster zum Lüften ausgestattet.

Die Wohnung im Obergeschoss ist genauso geschnitten wie die Erdgeschosswohnung. Hier besteht aber kein Durchgang von der Küche zum Esszimmer. Aus diesem Grund kann das Zimmer auch anderweitig verwendet werden. Vor dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer spannt sich über die komplette Breite des Hauses ein Balkon. Wenn diese Freifläche noch zu gering ist, kann sich das Dach der Doppelgarage, mit relativ wenig Aufwand, zur Riesenterrasse umbauen.

Das Dachgeschoss ist als ein Studio ausgebaut und kann bei Bedarf auch unterteilt werden. Zwei Kellerräume sind als Party- bzw. Werkkeller ausgebaut worden.



Schlafzimmer im Erdgeschoss



Kinderzimmer im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss

Verkauft

Ausstattung:



Küche im Obergeschoss

Küche

Einbauküche ✓

Bodenbeläge

Fliesen ✓

Parkett ✓

Optionen

WG geeignet ✓

Bad

mit Wanne ✓

mit Dusche ✓

mit Fenster

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Brennstoff

Öl ✓

Energiepass

liegt noch nicht vor

Kommunikation

Kabel- / Sat-TV ✓

Internet ✓

- Öl-Zentralheizung
- Schlaf- und Wohnzimmer mit Echtholzparkett ausgelegt.
- Bäder sind gefliest
- 2 komplett eingerichtete Küchen
- Fenster mit Rollläden, die großen Rollläden sind elektrisch bedienbar.
- Zusätzliches Duschbad im Keller

VERKÖUF



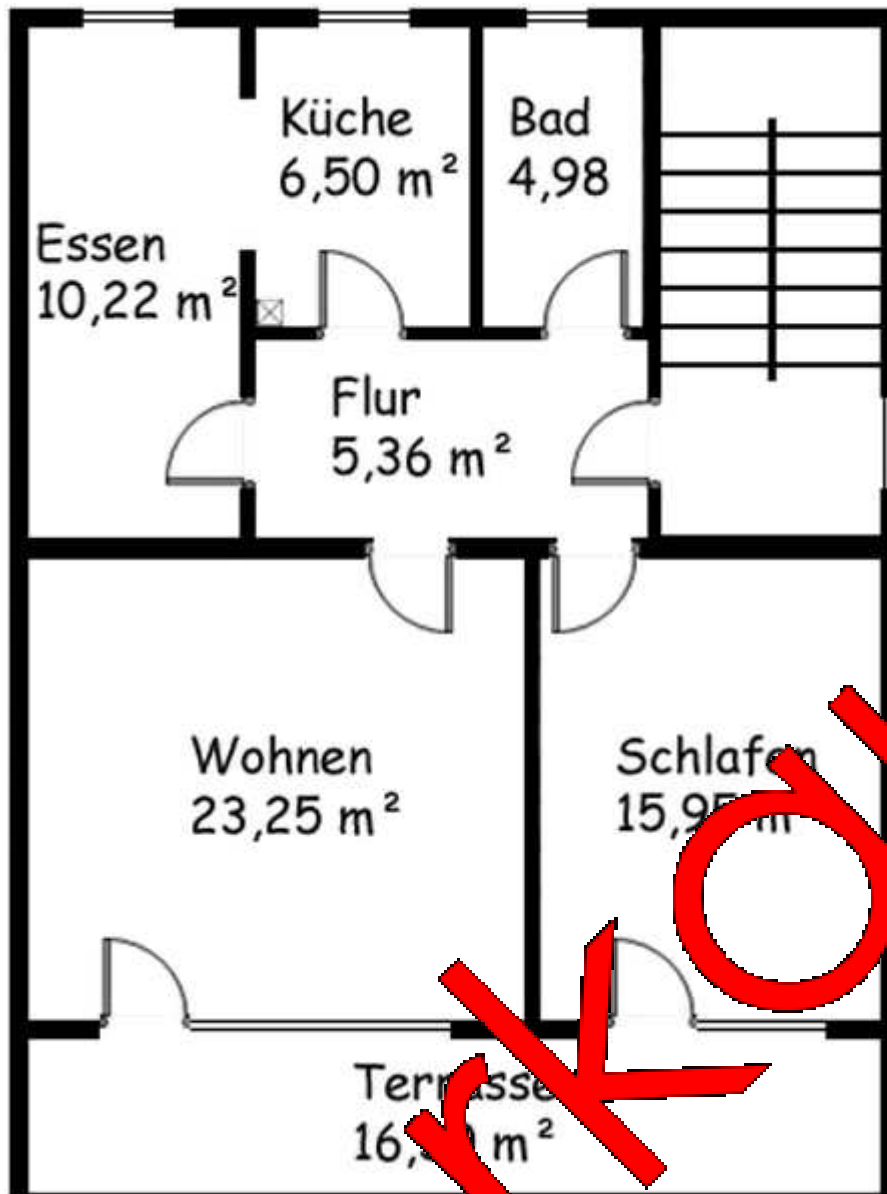
Wohnzimmer im Obergeschoss



Esszimmer im Obergeschoss



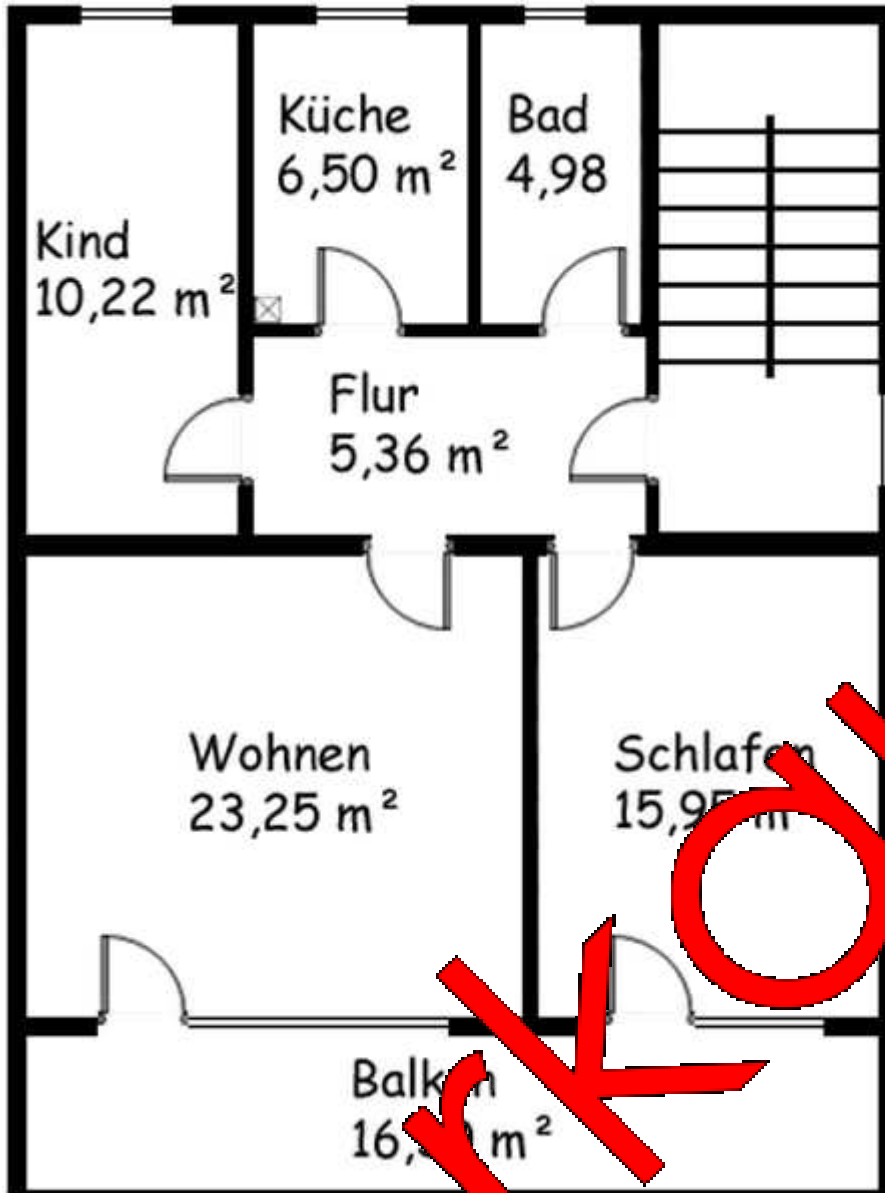
Verkauft



Grundriss Erdgeschoss

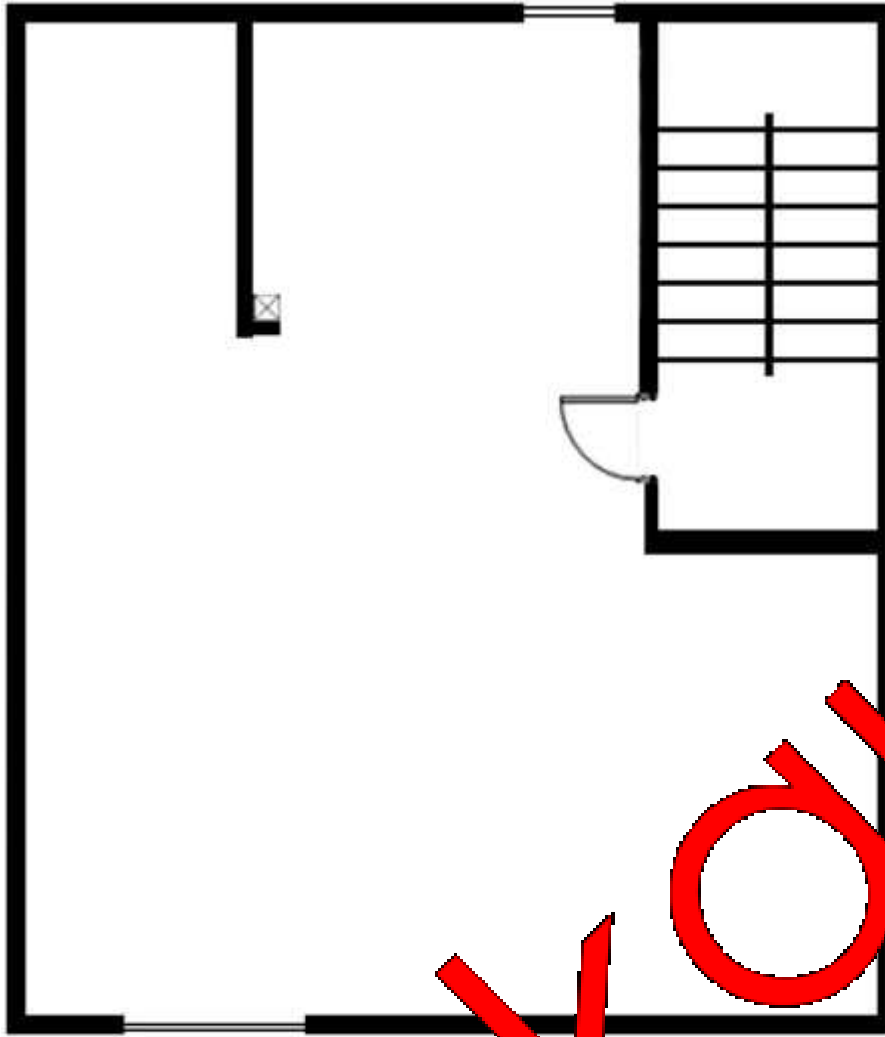
Plan ist nicht Maßstabsgerecht

Verkauft



Grundriss Obergeschoss
Plan ist nicht Maßstabsgerecht

Verkauft



Grundriss Dachgeschoss
Plan ist nicht maßstabsgerecht

Verkauft

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 unserenfalls einen Schadensnachweises bedarf.

§5 Eine direkte Fühlungsnahme mit von uns nachgewiesenen oder vermittelten Interessenten darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und ihren 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 beziehende 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 des 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 ein solches Kenntnis nicht mehr berufen.

§7 Bei Alleinaufträgen erlangt die etwaige frühere Objektkenntnis 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 dem 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 5,7% des Wirtschaftswertes, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Provisionsabrechnung wird mit der gesamten Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller mit zusammenhängender Nebenabreden zurunde gelegt. Mit der Provisionszahlung wird jeweils gleiche Mehrwertsteuer fällig.

§10 Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn der mit dem Geschäftszwecke wirtschaftliche Erfolg ohne Vertragsabschluss eingetieft wird. Insbesondere auch, wenn der Erwerb des nachgewiesenen Objekts in der Zwangsversteigerung oder durch Enteignung erfolgt, oder wenn es anstelle mit dem Eigentümer mit dem Mieter ein Vertrag als Untervertrag geschlossen wird.

In Bezug auf jede Art der abgeschlossenen Verträge, gilt ein Maklervertrag als vom Anfang an als stillschweigend vereinbart und die Rede mangelnden ursächlichen Zusammenhangs mit 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 Verschwägerte 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