

## Ihr neues Zuhause



**Nicht mehr im Angebot**

**OL2818-106**  
**84359 Simbach am Inn**  
**Rottal-Inn**  
**Bayern**



**Stadtvilla**

Ihr Ansprechpartner :

**Herr  
Olav Lenk  
Lenk Immobilien  
intraMAKLER - Real-Estate-Business-Network**

+49 (0) 8679 / 91 15 11

+49 (0) 1522 / 33 08 368

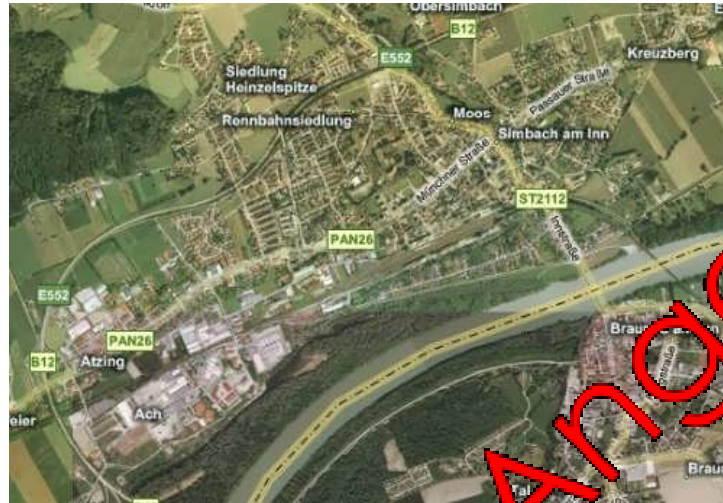
+49 (0) 8679 / 91 15 12

 [o.lenk@lenk-immobilien.de](mailto:o.lenk@lenk-immobilien.de)

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

## 84359 Simbach am Inn in Rottal-Inn

Einwohner	<b>9.861</b>
Fläche	<b>4.733,00 ha</b>
KFZ Kennzeichen	<b>PAN</b>
Url	<b><a href="http://www.simbach.de">http://www.simbach.de</a></b>



Simbach wird als Sunnipah erstmals 927 urkundlich erwähnt. Bei der Schlacht bei Simbach, am 9. Mai 1243, wurde der Ort fast völlig zerstört. Die Grafen von Toerring (Hofmarksherrschaft seit 1647) begann sofort mit dem Wiederaufbau ihrer Güter. Am Ende des 18. Jahrhunderts 1777/1779 wurde das Innviertel an Österreich abgetreten, dadurch fällt für die Umgebung Simbachs das Wirtschafts- und Verwaltungszentrum Braunau am Inn weg. Diese bewegte Geschichte spiegelt das Wappen der Stadt wieder, das 1910 von Prinzregent Luitpold, der damaligen Markt verliehen wurde.

Der wirtschaftliche Aufschwung der Grenzstadt, erfolgte nach dem Bau der Bahnlinie München - Simbach - Braunau - Linz - Wien (1870/71). Da die Bahn lange Zeit der größte Arbeitgeber war, wird Simbach auch heute noch die "Eisenbahnerstadt" genannt. 1951 wurde Simbach zur Stadt erhoben und ist damit die jüngste Stadt im Landkreis Rottal-Inn.

Heute ist Simbach am Inn, eine junge weltoffene Stadt, mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, einer sehr guten Infrastruktur. Wie einer sehr guten medizinischen Versorgung, sämtlicher Schulen von der Grundschule bis zum Gymnasium, Kindergärten und Senioren-einrichtungen.

Verkehrsverbindungen:  
 Bahnlinie Simbach - Mühldorf - München  
 Simbach - Salzburg  
 Simbach - Linz - Wien  
 Busverbindungen in die nähere Umgebung und Wackerbus.  
 Autobahnverbindung über die A94 / B12 und A3 / B12.

Entfernungen ca.:  
 Braunau 1 Km  
 Burghausen 27 Km  
 Pfarrkirchen 22 Km  
 Bad Füssing 25 Km

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

**Einfamilienhaus, Objektnummer: OL2818-106**

Wohnfläche ca.	<b>126 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche ca.	<b>10 m<sup>2</sup></b>
Gesamtfläche ca.	<b>136 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche ca.	<b>843 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>6</b>

Nutzungsart	<b>zum Wohnen</b>
Zustand	<b>Nach Vereinbarung</b>
Baujahr	<b>2011</b>
Alter	<b>Neubau</b>

Vermietet **✓**

Kaufpreis **219.000,- EUR**

Käuferprovision **Provisions frei**

**Nicht mehr im Angebot**

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:



### Eingangsbereich

#### Anzahl

Schlafzimmer	<b>4</b>	<b>Balkon / Terrasse</b>	
Badezimmer	<b>1</b>	Anzahl	<b>1</b>
Seperates WC	<b>1</b>	Stellen	<b>nicht unterkellert</b>
Etagen	<b>2</b>		

Hier verbindet sich mediterranes Flair mit städtischem Komfort. Durch zeitlos schöne Architektur und reichlich Platz ist die Stadtvilla im wahren Sinne des Wortes ein moderner "Klassiker".

Niedrige Heizkosten, hohe Förderung.

Unsere Häuser entsprechen durch die hochwertige Dämmung und den Einsatz modernster Haustechnik bereits den Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 70. Dadurch profitieren Sie neben extrem niedrigen Heizkosten auch noch von zinsgünstigen Darlehen der KfW-Bank.

Umfangreiche Sonderausstattung.

- Hochgedämmte Gebäudehülle - mit Thermobodenplatte
- Abluftwärmepumpe von NIBE - schafft Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen
- 3-fach-Verglasung - für noch weniger Energieverlust
- Rollläden - für perfekten sommerlichen Wärmeschutz

IBGH als Protektor 8.0 - u. a. Baufertigstellungsbürgschaft und Ratensicherung bei Invalidität, Krankheit, Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit.

Neben dem KfW-Effizienzhaus-70-Standard bieten wir unsere Häuser auch gemäß der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) an. Bereits in dieser Ausführung sind eine Solaranlage, eine Gasbrennwertanlage und eine Lüftungsanlage enthalten.

### Sonstige Beschreibung:

Wichtige Preisinformation: Die Baunebenkosten, wie z. B. Hausanschlüsse, Außenanlagen, Notar- und Gerichtskosten, Behördengebühren, Bauwasser, Baustrom sowie Maler- und Teppicharbeiten sind nicht im aufgeführten Kaufpreis enthalten. Gern ermitteln wir für Sie in einem ausführlichen Beratungsgespräch eine detaillierte Gesamtkostenaufstellung.

Die Abbildungen enthalten Sonderausstattungen.

Das Grundstück ist im angegebenen Preis enthalten - profitieren Sie von unserem umfassenden Grundstücksservice und unseren Netzwerken am Grundstücksmarkt. Als besonderen Service für unsere Bauherren helfen wir Ihnen gerne bei der Grundstückssuche in Ihrem Wunschgebiet.

**Nicht mehr im Angebot**



Wohnzimmer



Küche



Bad

**Ausstattung:**



**Dekra Zertifiziert**

**Küche**

Offene Küche ✓

**Bodenbeläge**

Fliesen ✓

**Bad**

mit Wanne ✓

mit Dusche ✓

mit Fenster ✓

**Befuerung**

Alternativ ✓

**Energiepass**

liegt nach rechts vor

In massiver Bauweise werden alle Innen- und Außenwände Ihres Traumhauses Stein-auf-Stein mit Handwerksbetrieben aus Ihrer Region errichtet. Wir setzen wir ausschließlich auf Markenmaterialien von Lunos Lüftungsanlagen über Vaillant Heizungsanlagen bis zu Villeroy & Boch.

**Nicht mehr im Angebot**





Nicht mehr im Angebot

## 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 im 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 Allein Aufträgen 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 über gesamte Wirtschaftswert des Vertrages nach dem Abschluss 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 derwerb 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 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