

## Ruhig gelegene Doppelhaushälfte !



**OL3120**  
**83308 Trostberg**  
**Traunstein (Kreis)**  
**Bayern**

**Verkauft**



**Der gepflegte Garten**

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>

## 83308 Trostberg in Traunstein (Kreis)

Einwohner	<b>11.664</b>	
Fläche	<b>5.136,00 ha</b>	
KFZ Kennzeichen	<b>TS</b>	
Url	<b><a href="http://www.stadt-trostberg.de/">http://www.stadt-trostberg.de/</a></b>	



Die Stadt Trostberg im nördlichen Chiemgau und nördlicher Winkel des Chiemdriedecks, ist ein idyllisch im Tal der Alz gelegener Ort mit rund 11.500 Einwohnern. Archäologische Funde deuten auf eine Siedlungsgeschichte bis in die Stein-, Bronze- und Eisenzeit zurück. Doch erst seit 1233 liegen Daten über die Gründung "Trospergs" vor. Die Grundzüge der historischen Altstadt in ihrer für die Inn-Salzach-Region typischen Bauweise sind bis heute erhalten geblieben.

Heute ist Trostberg eine beliebte Stadt mit vielen Einkaufsmöglichkeiten sowie Handel und Gewerbe. Außerdem verfügt Trostberg über eine vielfältige Infrastruktur, mit fünf Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschule, einem Gymnasium, Volkshochschule und Musikschule sowie über ein modernes Krankenhaus in ruhiger Lage und zwei gepflegte Altenwohnheime in Altstadtnähe.

#### Verkehrsanbindung:

Bahnlinie Traunstein - Rosenheim  
 Busverbindungen nach Traunstein, Traunsee und Garching an der Alz usw.  
 Mit dem PKW erreichen sie Trostberg über die B299.

#### Entfernungen ca.:

Altötting 27 km  
 Burghausen 20 km  
 Mering 11 km  
 Traunstein 22 km

<http://www.stadt-trostberg.de/>

**Doppelhaushälfte, Objektnummer: OL3120**

Wohnfläche ca. **133 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche ca. **549 m<sup>2</sup>**  
Zimmer **6**

Nutzungsart **zum Wohnen**  
Zustand **Modernisiert**  
Verfügbar ab **Frühjahr 2014**  
Baujahr **1953**

Carport **✓**

Kaufpreis **279.000,- 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:



### Esszimmer im Erdgeschoss

#### Anzahl

Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Etagen	3

#### Balkon / Terras

Anzahl	
Ausrichtung	nach süden
Keller	voll unterkellert

In einer ruhigen Wohnsiedlung, nicht weit vom Ortskern von Trostberg entfernt, ist diese Doppelhaushälfte erbaut worden. Das Erdgeschoss und das Obergeschoss verfügen jeweils über ein eigenes Bad und einen eigenen Kuche. Aus diesem Grund ist die Nutzung von mehreren Generationen denkbar.

Als erstes besticht der große und auch sehr gepflegte Garten. Dieser Eindruck zieht sich weiter zum Haus. Das Haus ist regelmäßig gepflegt und saniert worden. 1999 ist der Innenbereich des Hauses saniert und auch renoviert worden. 2011 ist das Haus mit einem voll Wärmeschutz ausgestattet worden. In diesem Jahr sind die Fenster mit hochisolierenden, 3fach verglasten Kunststofffenster ersetzt worden.

Im Erdgeschoss befindet sich jetzt eine schöne 2 Zimmerwohnung. Im Obergeschoss eine 3 Zimmerwohnung und das Dachgeschoss ist ausgebaut worden mit einem gemütlichen Zimmer mit separatem WC. Im Keller befindet sich ein Party-Raum, eine Sauna mit Dusche.

Für das Fahrzeug steht ein Carport zur Verfügung.

**Sonstige Beschreibung:**

Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV):  
Ein Energieausweis ist noch nicht vorhanden, wird jedoch in kürze zur Verfügung gestellt.

**Verkauf**



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Küchenschrank im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss

**Ausstattung:**



**Bad im Erdgeschoss**

**Küche**

Einbauküche ✓

**Bodenbeläge**

Fliesen ✓

Teppich ✓

Laminat ✓

**Optionen**

WG geeignet ✓

**Bad**

mit Wanne ✓

mit Fenster ✓

Wasserkloster ✓

**Heizungsart**

Gasheizung ✓

Zentralheizung ✓

**Beheizung**

Gas ✓

**Energiepass**

liegt noch nicht vor

**Kommunikation**

Kabel- / Sat-TV ✓

Internet ✓

- Vollwärmeschutz
- Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung U=0,6
- Gaszentralheizung
- 2 Küchen
- 2 Vollbäder
- Bäder getrennt
- Böden Dielen, Laminat und Teppichboden
- Sauna
- Party-Keller
- Gartenterrasse

VERKÖUF





Schlafzimmer im Obergeschoss



Bad im Obergeschoss



Dachgeschoss

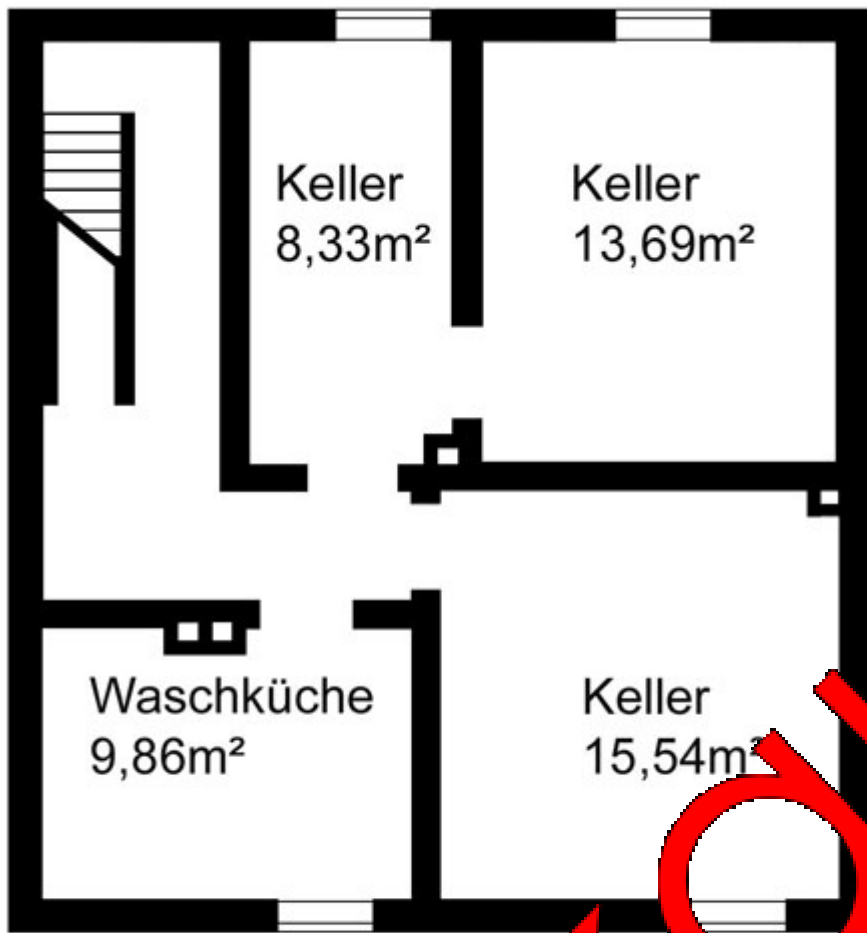


Party-Keller



Sauna

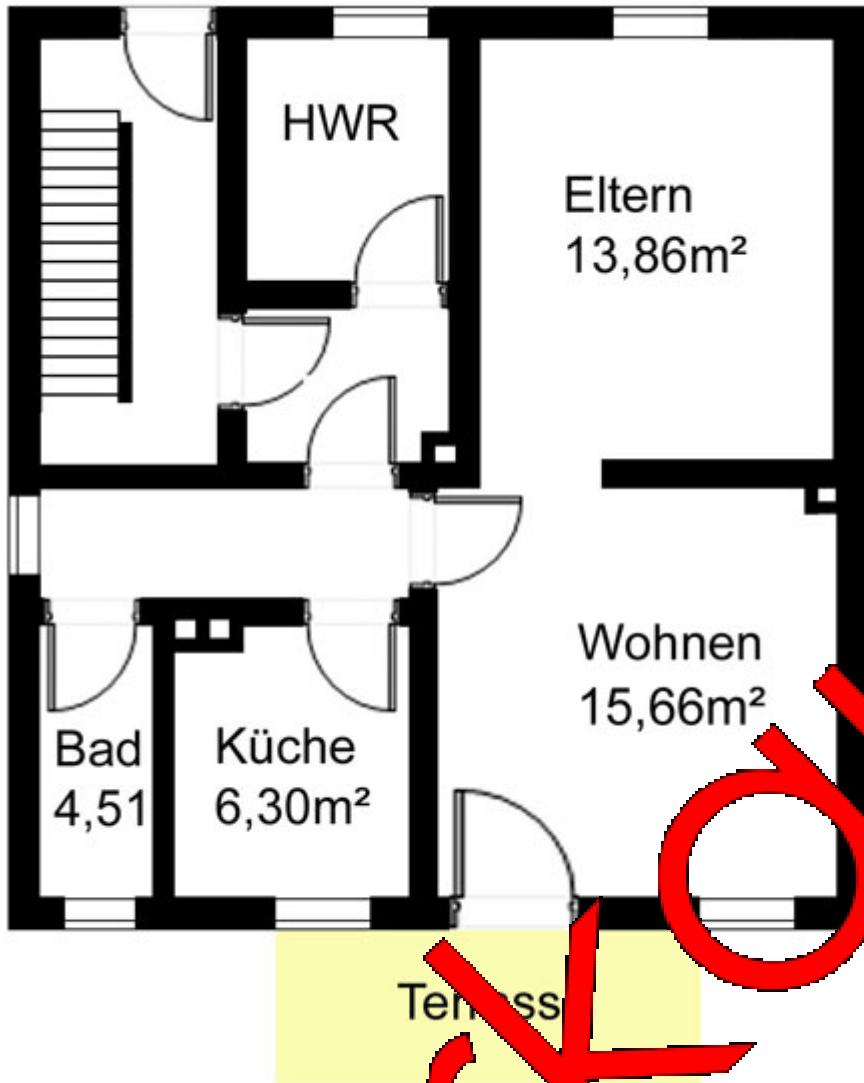
Verkauft



### Grundriss Keller

Plan ist nicht Maßstabsgerecht

**Verkauft**



**Grundriss Erdgeschoss**

Plan ist nicht Maßstabgerecht

**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 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 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 bewirkt 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 57% 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 eingetruhen 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 Mängel 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