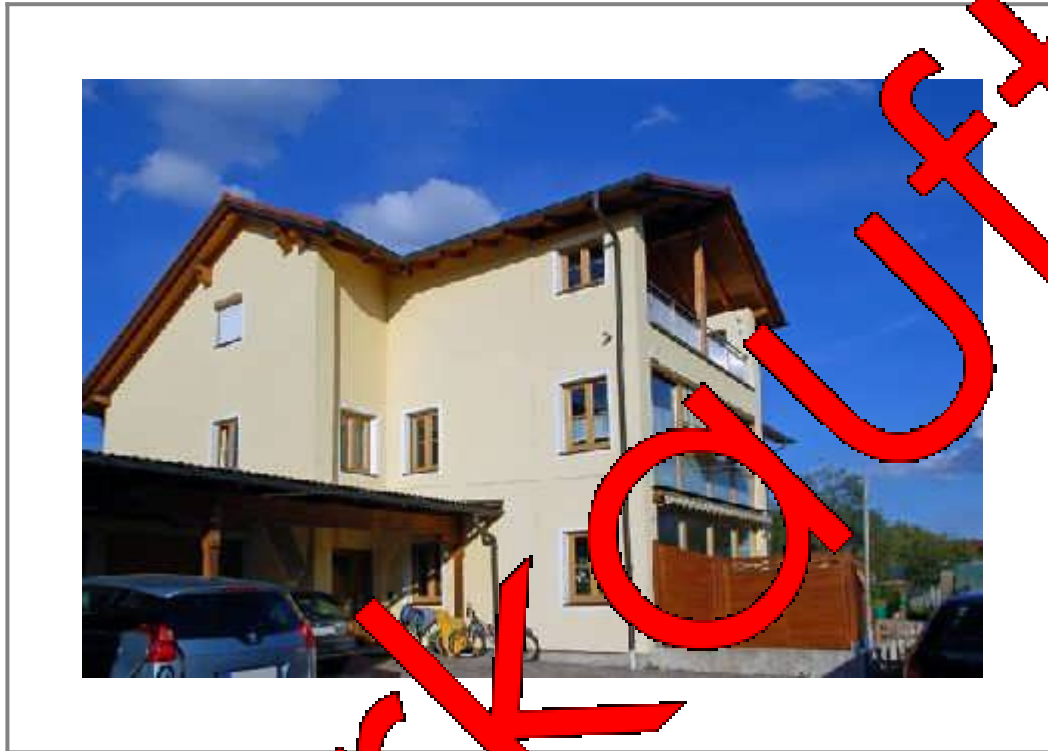


## Ideale Familienwohnung mit eigenem Garten u. Garage



**OL2929**  
**84547 Emmerting**  
**Altötting (Kreis)**  
**Bayern**



**Die Wohnung**

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>

## 84547 Emmerting in Altötting (Kreis)

Einwohner	<b>4.037</b>
Fläche	<b>1.407,00 ha</b>
KFZ Kennzeichen	<b>AÖ</b>
Url	<b><a href="http://www.gemeinde-emmerting.de">http://www.gemeinde-emmerting.de</a></b>



Die Gemeinde Emmerting liegt im Osten Oberbayerns im Landkreis Altötting, inmitten des sogenannten Chemiedreiecks. Emmerting wird erstmals im Jahr 1055 n. Ch. als "Ehemutigen" urkundlich erwähnt, in dem das Herrenhaus des Grafen Hahold an den Erzbischof von Salzburg übergeben wird. Nach der Ausgliederung der Ortsteile Gendorf, 1955 sank die Einwohnerzahl von Emmerting auf 858.

Der beliebte Wohnort ist mittlerweile auf über 4.000 Einwohner angewachsen. Im Zentrum befinden sich die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Gemeinde verfügt über Kindergärten, Schule, Turnhalle, Sportplätze, Tennisplatz und Schießstand.

Verkehrsanbindung:

Bahnanschluss gibt es in Emmerting, Burghausen und Burghausen

Busverbindungen nach Altötting, Burghausen.

Mit dem PKW erreichen Sie Emmerting über die Staatsstrasse 2108

Entfernungen ca.:

Altötting 8 Km

Burghausen 6 Km

Burghausen 5 Km

<http://www.gemeinde-emmerting.de/>

**Etagenwohnung, Objektnummer: OL2929**

Wohnfläche ca.	<b>126 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche ca.	<b>24 m<sup>2</sup></b>
Gesamtfläche ca.	<b>150 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche ca.	<b>424 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>5</b>

Nutzungsart	<b>zum Wohnen</b>
Zustand	<b>Gepflegt</b>
Verfügbar ab	<b>Nach Vereinbarung</b>
Baujahr	<b>1972</b>

Stellplatz	✓
Garage	✓

Kaufpreis	<b>144.000,- EUR</b>
Käuferprovision	<b>3,57% inkl. MwSt.</b>

**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:



### Mit eigenen Garten

#### Anzahl

Schlafzimmer	<b>3</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Seperates WC	<b>1</b>

Diese außerordentlich familiengerechte Wohnung befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Emmerting. Am Ende einer Sackgasse, befindet sich, das im Jahre 1972 errichtete 3 Familienhauses mit der angebotenen Wohnung im 1. Obergeschoss. Zur Wohnung gehört ein ca. 424 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Garten, Stellplatz und Garage.

Sämtliche Räume sind von einer großzügigen Halle bzw. einem Flur separat begehbar. Die durchdachte Raumaufteilung und der offene großzügig gestaltete Wohnbereich, mit dem bodentief verglasten Wohnzimmer sorgen für eine gewisse Weite und interessante Sichtachsen. Für mehr Behaglichkeit, an kalten Wintertagen, sorgt ein vom Flur her zugänglicher Kachelofen, im Wohnzimmer.

Unmittelbar an die offene Küche grenzt ein herrlich großzügiger Essbereich, der ideale Ort für ein geselliges Familienleben. Die Küche wurde mit zeitgemäßen, insgesamt hochwertigen Einbauten und Geräten ausgestattet. Neben dem Wannenbad ist ein eigenes WC vorhanden. Beide Räume besitzen Fenster für eine Belüftung. Die drei kleineren Räume sind als Kinder-, Arbeits- bzw. Schlafzimmer ausgezeichnet geeignet. Gern informieren wir Sie über die weiteren Details dieses Angebots im Rahmen einer gemeinsamen Innenbesichtigung.



Wohnzimmer mit Fensterfront



Wohnzimmer innen



Kachelofen

Verkauft

**Ausstattung:**



**Küche**

**Küche**

Einbauküche ✓

**Bodenbeläge**

Fliesen ✓

Parkett ✓

Laminat ✓

**Optionen**

Gartennutzung ✓

Haustiere erlaubt ✓

Nichtraucher ✓

**Bad**

mit Wanne ✓

mit Fenster ✓

**Heizungsart**

Öl-Heizung ✓

Zentralheizung ✓

**Befeuerung**

Gas ✓

**Energiepass**

liegt noch nicht vor

Sehr gepflegtes 3 Familienhaus, es wurde im Laufe der Jahre immer wieder erweitert und erneuert. Die letzte große Sanierung wurde im Jahre 2003 durchgeführt. Dort wurde das 30cm massive Mauerwerk mit einem Vollwärmeschutz versehen. Die Fenster wurden mit Kunststoff/Isoverglasung erneuert. Die Fensterfront im Wohnzimmer wird mit elektrischen Markisen beschattet.

Das Haus wird durch ein Haus von einer Öl-Zentralheizung.

Das Wohnzimmer ist mit Parkett ausgelegt. Das Bad und das WC sind gefliest. In den übrigen Räumen wurde Parkett und Laminat genommen.

Auf dem Grundstück befinden sich noch eine Garage und ein Stellplatz.



Esszimmer



Ba



Getrenntes WC





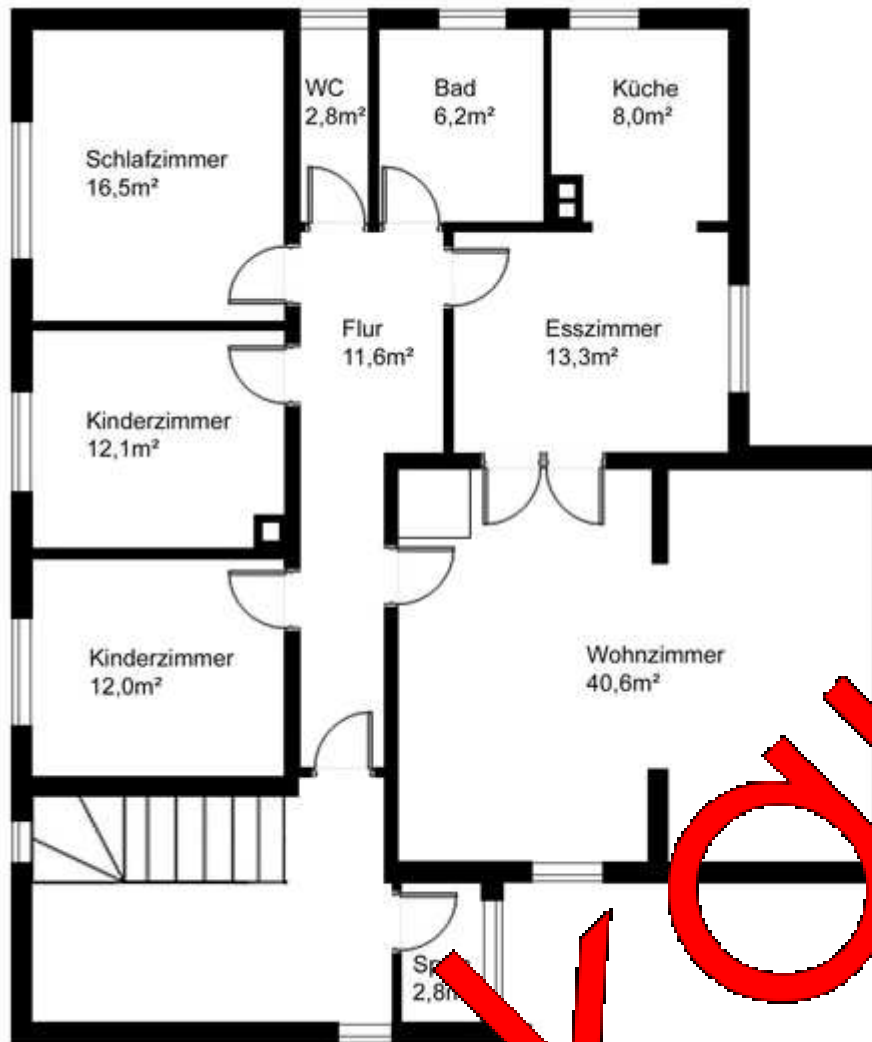
Schlafzimmer



1. Kinderzimmer



2. Kinderzimmer



**Grundriss**

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 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 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 mangelnden ursächlichen Zusammenhänge sind 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