

Familienraum mit grenzenlosen Möglichkeiten



Wohnfläche: 135 m²

Grundstücksgröße: 402 m²

gebaut: 1930

Zimmer: 7

Kaufpreis: € 350.000,00

Provision bei Kauf: 3 % zzgl. 20 % MwSt.

BESCHREIBUNG:

Zum Verkauf kommt eine Doppelhaushälfte mit familienfreundlichem Grundriss in guter Lage am Kern-Rand von Braunau.

Das Haus wurde in den 1930iger Jahren errichtet und immer wieder liebevoll modernisiert und instandgehalten. Das Grundstück umfasst ca. 400m² und liegt in sehr guter, zentraler, nicht einsehbarer Lage. Alle Dinge, welche für das tägliche Leben benötigt werden, befinden sich fußläufig in der Nähe.

Der Braunauer Stadtplatz ist unter 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Zudem befindet sich eine Bushaltestelle nahebei.

Zum Grundstück gehört eine Garage, sowie eine Freifläche für einen weiteren PKW-Abstellplatz.

Das äußere Erscheinungsbild ist altersspezifisch ordentlich und gepflegt.

Der Grundriss von ca. 135m² erstreckt sich über 3 Etagen und gestaltet sich offen und familienfreundlich.

Die letzten Sanierungen wurden ca. 2010 umgesetzt. Hierbei wurden die Fenster teilweise und das Dach komplett erneuert. Der Zustand des Hauses ist teilweise sanierungsbedürftig, jedoch je nach Anspruch und Standard überschaubar.

Das Erdgeschoss umfasst ca. 62m² und besteht aus dem Eingangsbereich mit Garderobe und Stiegenaufgang, einem großzügige, offen gestaltete Wohn-Esszimmer, der Küche, sowie einem WC und zwei weiteren Abstell/Hauswirtschaftsräumen.

Der ursprüngliche Grundriss umfasste ein Schlaf und ein Wohnzimmer. Diese wurden aber im Zuge einer Modernisierung zu einem offenen Wohn-Esszimmer zusammengelegt. Das "neue" Wohn-Esszimmer ist hell und lichtdurchflutet und vermittelt durch einen Kachelofen in der Mitte des Raumes eine Wohlfühlatmosphäre. An den Essbereich grenzt eine großzügige Küche mit zusätzlichem Esstisch und genügend Platz für Kästen und Stauraum.

Das Obergeschoss erstreckt sich ebenso über ca. 62m². Hier befindet sich ein geräumiges, fast 8m² großes Tageslichtbad, mit Wanne, Dusche, Waschtisch und einem Waschmaschinenanschluss. Das WC ist wie im EG separat. Zudem gibt es hier ein Wohnzimmer mit Durchgang zum "master bedroom" und ein weiteres Schlafzimmer, welches auch als Küche umfunktioniert werden könnte. Genauso wie im Erdgeschoss befindet sich hier ein Garderobenbereich und der Stiegenaufgang zum Dachgeschoß. Zusätzlich gibt es einen Ausgang auf den ca. 6m² großen Balkon und der angrenzende "Dachterrasse" mit ca. 10m² und Blick ins Grüne.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei schon ausgebaute Mansardenzimmer mit Fenstern und ein weiterer, nicht ausgebauter Raum. Hier könnte man durch einen Ausbau einen zusätzlichen Wohnraum mit ca. 20m² schaffen.

Der Garten erstreckt sich hauptsächlich über die Vorderseite des Hauses und ist durch eine dicht gewachsene Hecke von der Straßenseite nicht einsehbar. Ein kleiner Gartenteil hinter dem Haus gehört ebenfalls noch zum Grundstück dazu.

Das Haus und der Grundriss können je nach Bedürfnissen umgestaltet werden. So eignen sich das Erd- und Obergeschoß ebenfalls gut als zwei separate Wohneinheiten. Hier ergeben sich außerordentlich viele Gestaltungsmöglichkeiten. Beheizt wird das Haus zurzeit über Nachtspeicher und den Kachelofen im Erdgeschoß. Bitte prüfen Sie im Falle einer Modernisierung durch einen Energieberater die Möglichkeiten einer Förderung. Ein Anschluss an das Gasnetz ist ebenfalls eine Option.

Für weitere Fragen und um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren kontaktieren Sie bitte:

Björn Benjamin Wenner
Poetsch Immobilien
Tel: 0043 (0)664 88541402
Mail: b.wenner@poetsch-immo.at
Homepage: office@poetsch-immo.at

DATEN & FAKTEN:

Flächen:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche: | 135 m ² |
| GrundStkGr.: | 402 m ² |

Räumlichkeiten:

| | |
|-----------------------|---|
| Zimmer: | 7 |
| Bäder: | 1 |
| WC's: | 2 |
| Garagenplätze: | 1 |
| Parkplätze: | 2 |

Weitere Informationen:

| | |
|-------------------------|-------|
| Baujahr: | 1930 |
| Möblierungsart: | Küche |
| Klasse HWB:361 | |
| Klasse fGEE:8,21 | |

Preisgestaltung:

| | |
|---------------------------|--------------|
| Kaufpreis: | € 350.000,00 |
| Provision: | 3 % |
| Provision bei Kauf | |
| inkl. Ust: | € 12.600,00 |

Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%,
Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

Mietnebenkosten: siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung. Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.



