

Schönes geräumiges Einfamilienhaus mit sonnigem Garten in zentraler Lage, Braunau-Haselbach!

Objektnummer: 5280



Objektbeschreibung:

Schönes geräumiges Einfamilienhaus mit sonnigem Garten in zentraler Lage, Braunau-Haselbach!

Grundstücksgröße: zirka 600 m²
Wohnnutzfläche gesamt: zirka 130 m²
Keller gesamt: zirka 32 m²
Vollständig modernisiert: zirka 2010

Dieses attraktive, freundliche Familienhaus kann sofort bezogen werden oder mit geringen kosmetischen Aufwand „top modern“ gestaltet werden. Der liebevoll blühende Garten besteht aus alten Obstbäumen, Beerensträuchern und Gemüsegarten.

Ein gemütliches Haus, das auch zur Trennung in zwei Wohneinheiten geeignet ist, da in jedem Stockwerk drei große Räume und ein vollständiges Badezimmer zur Verfügung stehen.

Das Haus wurde zwischen 1963 bis 1966 in Ziegel-Massivbauweise mit einem Halbkeller errichtet.

Die umfassende Sanierung fand ca. 2010 statt:

- neue Fassade mit Außenisolierung
- Fenstertausch mit neuen Rollläden
- neues Dach
- neue Gas-Heizung mit Kessel
- Anschluss der Wasserver-/entsorgung an das öffentliche Netz
- Badzimmers im EG wurde bereits im Jahr ca. 2000 vorgenommen

OBJEKTDDETAILS:

- 6 Zimmer
 - Bäder 2
 - WC's 2
 - Parkettböden
 - Holztüren
 - Einbaukästen und Schränke im Kaufpreis enthalten
 - Landhausküche vorhanden im Kaufpreis enthalten
 - Autostellplatz: 3
 - Garagenplätze: 1
 - Verfügbar ab: sofort
 - Baujahr: ca. 1963-1966 Fertigstellung
- E-Leitungen und Wasserleitungen wurden nicht erneuert

INNENEINTEILUNG:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Windfang, Garderobe
- 1 große Wohnküche mit Küchenzeile
- 1 Wohnzimmer mit Einbauschränken
- 1 großer Raum (diente als Schlafzimmer im EG)
- 1 vollständiges Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken, Fenster
- 1 Kachelofenanschluss im Vorraum
- 1 separates Gäste-WC
- Stiegenhaus ins OG und KG
- Terrasse ca. 8m²

Obergeschoss:

- 1 Schlafzimmer mit Balkon
- 1 Schlafzimmer/Kinderzimmer
- 1 Schlafzimmer (Durchgangszimmer) mit Balkonausgang
- 1 komplettes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und WM-Anschluss

Dachgeschoss:

- Isolierter Dachboden mit Dachbodentreppe und Kaltdach

Kellergeschoss:

- 1 Technikraum und 1 großer Lagerraum, trocken und bestens verwendbar

FAZIT:

Das gepflegte, komfortable Haus verfügt über eine sehr gute Bausubstanz, die Wohnlage ist ausgezeichnet und ruhig. Grundsätzlich kann das Haus so bezogen werden bzw. der Innenbereich kann mit wenig Aufwand optimiert werden.

LAGE:

Die beliebte Wohnlage Haselbach ist perfekt. Inmitten angenehmer Nachbarschaft, beste Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Citybus und Bahnstation in direkter Umgebung, Naherholung am der Mattig und unweit dem Stadtzentrum gelegen.

Hier können Sie sich Ihren Hautraum erfüllen!

Frau Unterrainer freut sich auf Ihre Besichtigungsanfrage, Vereinbarung unter +43 (0)664 9277762

Hinweise und Nebenkostenübersicht bei Kauf:

- 3,5% Grunderwerbsteuer vom KP
 - 1,1% Grundbuchseintragsgebühr vom KP
 - 3,0% Maklerprovision vom KP zzgl. 20% Mwst
 - 1,5-3% Vertragserrichtung/Treuhandchaft v KP zzgl. 20% Mwst und zzgl. Barauslagen
- Der Notar oder Rechtsanwalt kann vom Käufer selbst bestimmt werden.

Es wird auch ausdrücklich auf die Beilage der Nebenkosten- und Aufklärungsübersicht im Anhang hingewiesen. Der Energieausweis ist in Arbeit und wird jedenfalls vor Kaufabschluss dem Käufer zur Einsicht gebracht. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden oder am Amt und im Internet recherchiert wurden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Immobilienmakler sind als Doppelmakler tätig.

Verfügbar:	nach Vereinbarung
OBJEKT:	Grundstücksgröße: zirka 600 m ² Wohnnutzfläche gesamt: zirka 130 m ² Keller gesamt: zirka 32 m ² Vollständig modernisiert: zirka 2010
Kaufpreis:	EURO 398.000,00



Bei Kauf einer Liegenschaft entstehen Nebenkosten vom Kaufpreis, wie Grunderwerbsteuer 3,5%, Grundbucheintragungsgebühr 1,1%, Vertragserrichtungskosten usw. sowie Vermittlungsprovisionen von 3% zzgl. Mwst.. Für die angeführten Daten wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Immobilienmakler sind auf grund ihrer Tätigkeit Doppelmakler.

CALVIN IMMOBILIEN GMBH

Kulstrunkstraße 9
5020 Salzburg

Telefon: +43 (0) 662 / 64 88 66
E-Mail: office@calvin-immo.com
Internet: www.calvin-immo.com

Geschäftsführung: Christine Unterrainer
Mobil: +43 (0) 664 / 92 777 62
UID-Nummer: ATU61557700
Firmenbuchgericht: Landesgericht Salzburg
Firmenbuchnummer: FN 260169b