

## Sehr gepflegtes Zweifamilienhaus



**OL1618**  
**84547 Emmerting**  
**Altötting (Kreis)**  
**Bayern**



**Außen-Ansicht**

Ihr Ansprechpartner :

**Herr  
Olav Lenk  
Lenk Immobilien  
intraMAKLER Real Estate-Business-Network  
Eichendorffstraße  
84547 Emmerting  
+49 (0) 8679 / 91 15 11  
+49 (0) 1522 / 33 08 368  
+49 (0) 8679 / 91 15 12  
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/>

**Zweifamilienhaus, Objektnummer: OL1618**

Wohnfläche ca.	<b>200 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche ca.	<b>36 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche ca.	<b>1.087 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>7</b>

Nutzungsart	<b>zum Wohnen</b>
Zustand	<b>Gepflegt</b>
Verfügbar ab	<b>Nach Vereinbarung</b>
Baujahr	<b>1967</b>

Vermietet	<b>✓</b>
Stellplatz	<b>✓</b>
Stellplatz	<b>3</b>
Garage	<b>✓</b>
Garage	<b>2</b>

Kaufpreis	<b>265.000,- 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:**



**Garten**

**Anzahl**

Schlafzimmer **5**  
 Badezimmer **2**  
 Etagen **2**

**Balkon / Terrasse**

Anzahl **1**  
 Ausrichtung **nach süden**  
**Keller** **voll unterkellert**

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus liegt in ruhiger Lage nur wenige Gehminuten vom Zentrum.

1950 wurde der Grundstein für ein schönes Haus mit Nebengebäuden, gelegt. 1967 entstand daraus ein geräumiges Zweifamilienhaus mit zwei Garagen. Jede Wohnung hat eine Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup>.

Die Erdgeschosswohnung, besteht aus einer Wohnküche, Wohnzimmer mit 20 qm Terrasse und zwei Schlafräumen. Sowie einem großen Bad, Gäste-WC und Speisekammer. Diese Wohnung ist z.Zt. vermietet.

Die Obergeschosswohnung hat ebenfalls eine Wohnküche, ein Wohnzimmer mit großem Balkon, drei Schlafräume, ein Bad und eine Abstellkammer. Von dieser Wohnung aus, geht eine Treppe, hinauf zum Dachboden, der noch zusätzlich ausgebaut werden kann.

1992 wurde das Haus komplett modernisiert. Es wurden neue Fenster eingesetzt und die Fassade gestrichen. Die Heizung erneuert und mit 4.000 Liter Tanks ausgestattet.

V  
E  
R  
K  
A  
U  
F



**Nebengebäude**



**Schlafzimmer**



**Kinderzimmer**

**Verkauft**

**Ausstattung:**



**Küche**

**Bodenbeläge**

- Fliesen ✓
- Teppich ✓
- Parkett ✓
- Laminat ✓

**Optionen**

- WG geeignet ✓

**Bad**

- mit Wanne ✓
- mit Fenster ✓

**Kommunikation**

- Kabel / Satellit ✓
- Internet ✓

**Heizungsa**

- Zentralheizung ✓
- Brennwert ✓
- Öl ✓

**Energiepass**

liegt noch nicht vor

Das Wohnzimmer im Erdgeschoss ist mit Parkett ausgelegt und verfügt über eine herrlich Holzdecke. Das Bad und das Gäste-WC, sind voll gefliest. Die Böden in der Küche, im Flur und der Speisekammer sind ebenfalls gefliest. Die restlichen Räume sind mit Laminat ausgelegt.

Das Wohnzimmer und der Flur im Obergeschoss, besitzen einen Parkettboden. Das Bad ist voll gefliest.

Der Keller ist zum großen Teil mit Fliesen belegt.





Bad



Bad



Gäste-WC

Verkauf





### Grundriss Erdgeschoss

Plan ist nicht Maßstabgerecht

Verkauft



**Grundriss Obergeschoss**  
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 5,7% 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