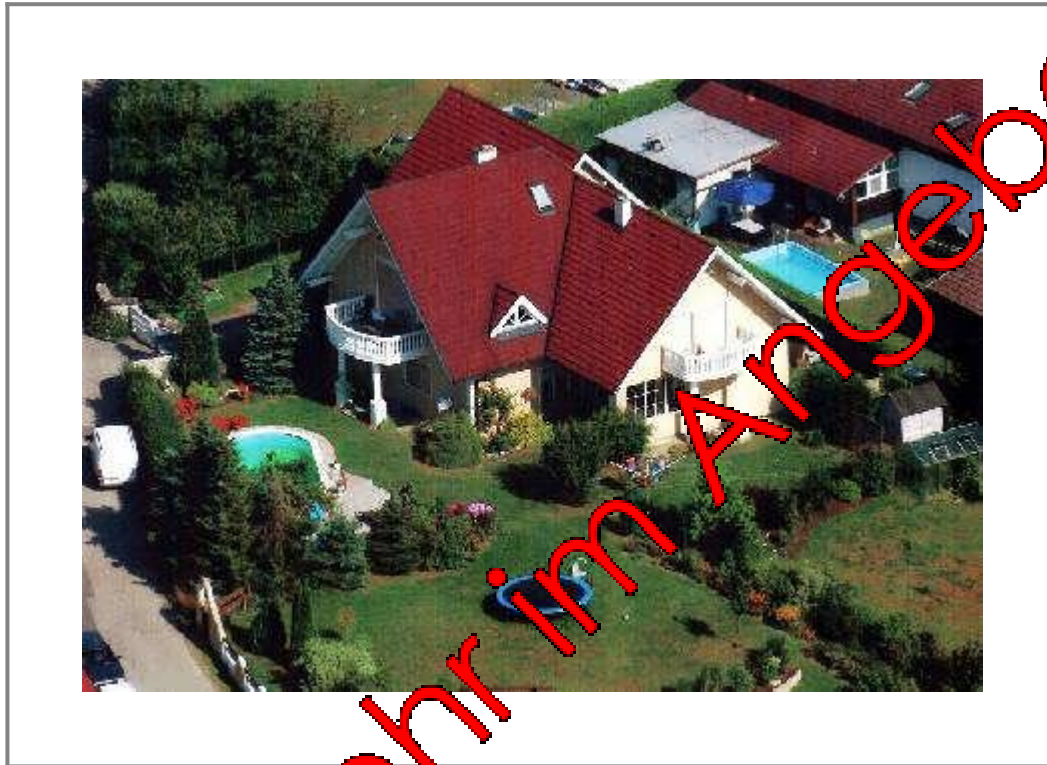


2 Familienhaus der Superlative !



OL2385-103
5122 Überackern
Braunau am Inn
Oberösterreich



Kamin und Essbereich

Ihr Ansprechpartner :

Herr

Olav Lenk

Lenk Immobilien

intraMAKLER - Real-Estate-Business-Network

Eichendorffstrasse 3

84547 Emmerting

+49 (0) 8679 / 91 15 11

+49 (0) 1522 / 33 08 368

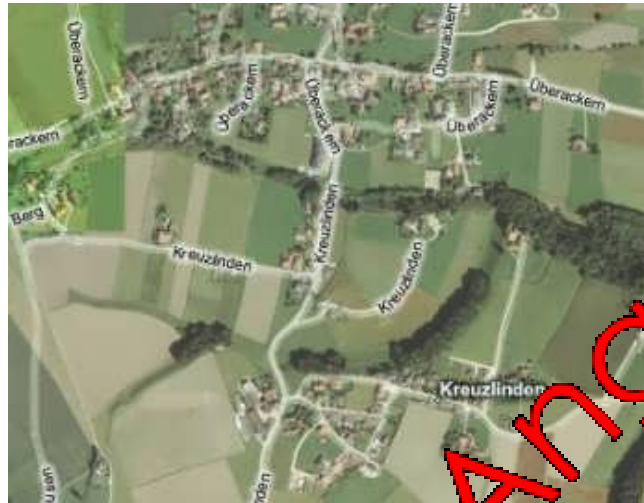
+49 (0) 8679 / 91 15 12

o.lenk@lenk-immobilien.de

<http://www.lenk-immobilien.de>

5122 Überackern in Braunau am Inn

Einwohner	626
Fläche	2.700,00 ha
KFZ Kennzeichen	BR
Url	http://www.ueberackern.at



Nicht mehr im Angebot

Zweifamilienhaus, Objektnummer: OL2385-103

Wohnfläche ca.	350 m²
Nutzfläche ca.	108 m²
Grundstücksfläche ca.	1.600 m²
Zimmer	10

Nutzungsart	zum Wohnen
Zustand	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort

Stellplatz	✓
Garage	✓
Garage	2

Kaufpreis	387.000,- EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.

Nicht mehr im Angebot

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:



Wohnzimmer im EG

Anzahl

Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Seperates WC	2
Etagen	2

Balkon/Terrasse

Anzahl	3
Ausrichtung	nach süden
	nach westen
	nach osten

Keller

voll unterkellert

Dieses exklusive Zweifamilienhaus, liegt nur wenige Kilometer von Burghausen entfernt, in einem kleinen Vorort in Oberösterreich.

Beide Wohnungen sind großzügig geschnitten und lassen viel Platz um sich richtig entfalten zu können. Es ist die ideale Immobilie für zwei Familien, die sich den Lebensraum teilen wollen.

Die Erdgeschosswohnung besteht aus fünf Räumen (ca. 150 m² Wfl.), die im Landhausstil gestaltet sind. Den Mittelpunkt bildet das geräumige Wohnzimmer mit exklusiven Ofen und einem breiten Rundbogen zum Essbereich. Durch zwei Fensterflügeltüren gelangt man auf die überdachte Terrasse. Durch einen kleinen Türbogen gelangt man direkt zum Schlafzimmer und dem Bad. Die anderen Räume werden als Arbeits- und Gästezimmer benutzt.

Die Obergeschosswohnung ist noch großzügiger gestaltet (ca. 200 m² Wfl.) und wurde erst nachträglich aufgestockt. Nach der Eingangstreppe folgt eine sehr großzügige Diele mit anschließender Dachterrasse. Ein imposantes und ungewöhnliches Wohnzimmer mit riesiger Glasfront verblüht einem den Atem. Der offene Küchenbereich ist mit integriert. Über eine Wendeltreppe gelangt man in einen romantischen Dachraum. Im hinteren Trakt befinden sich die Schlafzimmer und das Bad.

Der große Garten ist als Zier- und Nutzgarten angelegt. Die großen Rasenflächen lassen viel platz für Spaß und Spiel. Für eine anschließende Erfrischung sorgt der Swimmingpool.

Für die Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage und Stellplätze zur Verfügung.



Schlafzimmer im EG



Küche im EG



Bad im EG

Nicht mehr im Angebot

Ausstattung:



Wohnzimmer im OG

Küche

Einbauküche ✓

Bodenbeläge

Fliesen ✓

Teppich ✓

Laminat ✓

Optionen

WG geeignet ✓

Bad

mit Wanne ✓

mit Dusche ✓

mit Fenster ✓

Swimmingpool ✓

Kamin / Ofen ✓

Polladen ✓

Heizungswart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Energiepass

mit Warmwasser ✓

Das Haus ist grundsätzlich mit besten Materialien gebaut. Für eine sehr gute Wärmedämmung sorgt das doppelschalige Mauerwerk mit Isolierkern.

Beide Wohnungen werden über Fußbodenheizung, die von einer zentralen Öl-Heizung versorgt werden, erwärmt. Als Öl-Vorrat stehen 4.000 Liter Tanks bereit.

Sämtliche Fußböden in den Fluren und Dielen, die beiden Wohnzimmer und natürlich auch die Bäder und Küchen, sind gefliest.

Die meisten Kellerräume sind auch mit Fliesen ausgelegt.

Die restlichen Räume sind mit Teppichboden ausgelegt.



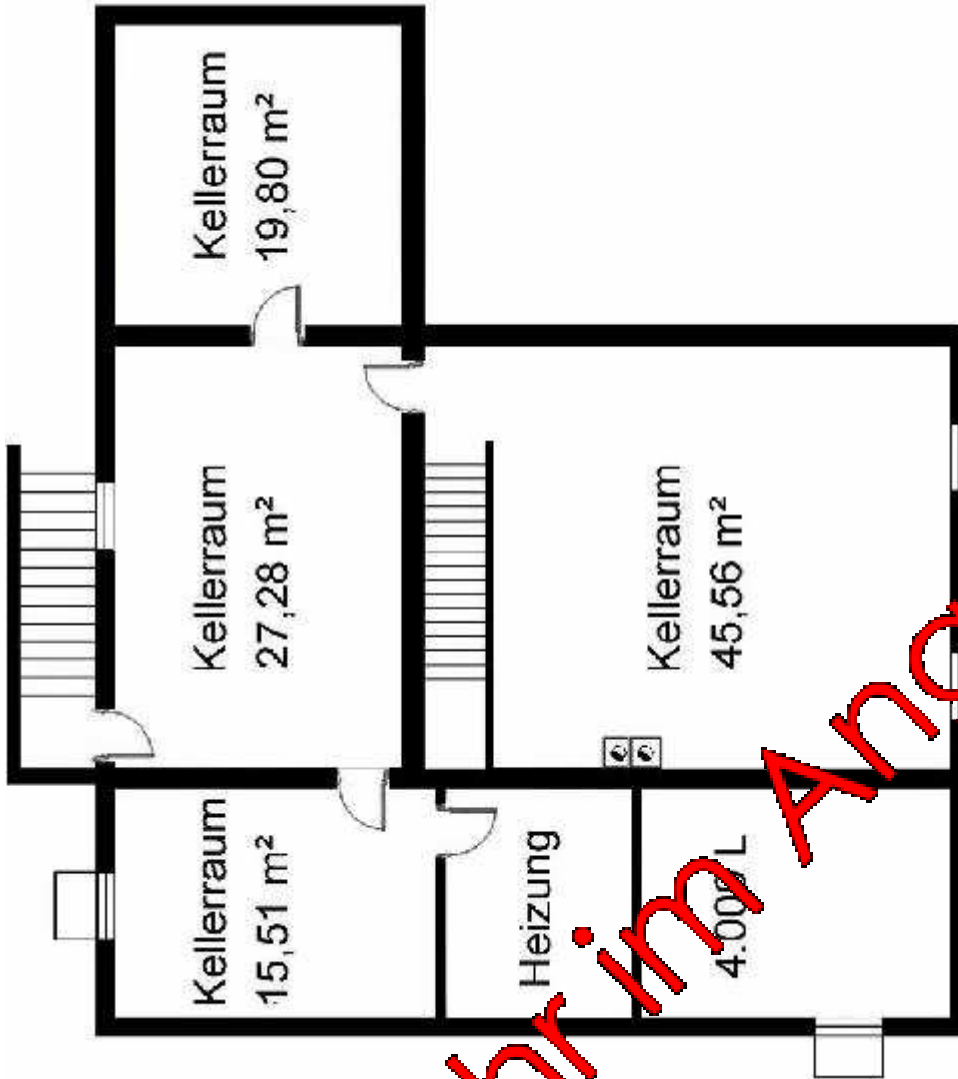
Küche im OG



Gäste-WC im OG



Keller mit Swimmingpoolpumpe



Grundriss Keller

Plan ist nicht Maßstabgerecht

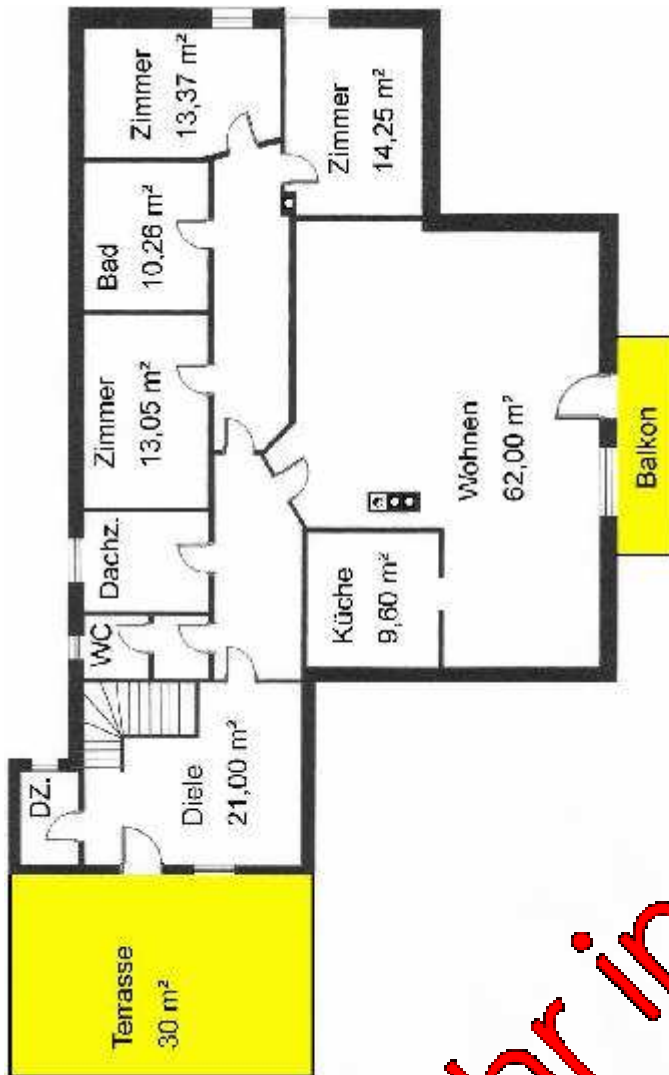
Nicht mehr im Angebot



Grundriss Erdgeschoss

Plan ist nicht Maßstabgerecht

Nicht mehr im Angebot



Grundriss Obergeschoss

Plan ist nicht Maßstabgerecht

Nicht mehr im Angebot

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 ihrem Inhalt sind wir unaufgefordert schriftlich zu unterrichten. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit im Vertragsabschluss und auf eine sofort erteilende Ausfertigung oder Abschrift des Vertrages und aller sich darauf beziehenden 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 eines 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 eine solche Kenntnis nicht mehr berufen.

§7 Bei Allein Aufträgen ist etwaige frühere Objektkennntnis 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 den 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 3,57% des Wirtschaftswertes, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Provisionsabrechnung wird stets der gesamte Wirtschaftswert des Vertrages nach dem Abschluss aller damit zusammenhängender Nebenabreden zugrunde gelegt. Mit der Provisionszahlung wird die jeweils gültige Mehrwertsteuer fällig.

§10 Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn der mit dem Geschäft bezweckte wirtschaftliche Erfolg ohne Vertragsabschluss herbeigeführt wird. Insbesondere auch, wenn der Erfolg durch den nachgewiesenen Objekts in der Zwangsversteigerung oder durch Enteignung erfolgt, oder wenn z.B. anstatt mit dem Eigentümer mit dem Mieter ein Vertrag als Untermietvertrag geschlossen wird.

In Bezug auf jede Art der abgeschlossenen Verträge, gilt ein Maklervertrag als von Anfang an als stillschweigend vereinbart und die Einrede mangelnden ursächlichen Zusammenhangs, gilt 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 Verschwägte 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..