

## Wohnung wie ein Reihenhaus.



2385-106  
84359 Simbach am Inn  
Rottal-Inn  
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**

## 84359 Simbach am Inn / Buch / Stuben in Rottal-Inn

Einwohner	<b>9.861</b>
Fläche	<b>4.733,00 ha</b>
KFZ Kennzeichen	<b>PAN</b>
Url	<b><a href="http://www.simbach.de">http://www.simbach.de</a></b>



Simbach wird als Sunnipah erstmals 927 urkundlich erwähnt. Bei der Schlacht bei Simbach, am 9. Mai 1433, wurde der Ort fast völlig zerstört. Die Grafen von Tölz (Hofmarksherrschaft seit 1647) begann sofort mit dem Wiederaufbau ihrer Güter. Am Ende des 18. Jahrhunderts 1777/1779 wurde das Innviertel an Österreich abgetreten, dadurch fällt die Umgebung Simbachs das Wirtschafts- und Verwaltungszentrum Braunau am Inn. Diese bewegte Geschichte spiegelt das Wappen der Stadt wieder, das 1400 von Prinzregent Luitpold, der damaligen Markt verliehen wurde.

Der wirtschaftliche Aufschwung der Gegend nach dem Bau der Bahnlinie München - Simbach - Braunau - Linz - Wien (1870/71). Da die Bahn lange Zeit der größte Arbeitgeber war, wird Simbach auch heute noch "Eisenbahnstadt" genannt. 1951 wurde Simbach zur Stadt erhoben und ist damit die jüngste Stadt im Landkreis Rottal-Inn.

Heute ist Simbach am Inn, eine junge, offene Stadt, mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, einer sehr guten Infrastruktur. Wie einer sehr guten medizinischen Versorgung, sämtlicher Schulen von der Grundschule bis zum Gymnasium, Kindergärten und Senioren-einrichtungen.

Verkehrsanbindung:  
 Bahnlinie Simbach - München  
 Simbach - Salzburg  
 Simbach - Linz / Wien

Busanbindung in die nähere Umgebung und Wackerbus.  
 Autoverbindung über die A94 / B12 und A3 / B12.

Entfernungen:  
 Braunau 1 Km  
 Burghausen 27 Km  
 Pfarrkirchen 22 Km  
 Bad Füssing 25 Km

<http://www.simbach.de/>

**Etagenwohnung, Objektnummer: OL2385-106**

Wohnfläche ca. **90 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche ca. **200 m<sup>2</sup>**  
Zimmer **3**

Nutzungsart **zum Wohnen**  
Zustand **Gepflegt**  
Verfügbar ab **Sofort**  
Baujahr **1999**

Stellplatz **✓**

Kaufpreis **99.000,- EUR**  
Käuferprovision **3,57% inkl. MwSt.**

**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:**



**Allgemeiner Garten**

**Anzahl**

Schlafzimmer **2**  
 Badezimmer **1**  
 Seperates WC **1**

**Balkon / Terrasse**

Anzahl **1**

Wer das ländliche Leben liebt, ist hier genau richtig. Auf einem Bauernhof, nur wenige Kilometer von Simbach entfernt, entstand eine kleine moderne Siedlung, bestehend aus vier Reihenhäusern, mit gemeinsamen Garten, Postgarten, Sitz und Kinderspielplatz.

Diese Wohnung ist gerade renoviert worden und ist wie ein Reihenhaus konzipiert. Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnküche.

Über die Wendeltreppe oder die Außentreppe gelangen sie zur Wohngalerie und den weiteren Räumen wie Bad und Schlafzimmer.

Der Dachboden kann zusätzlich zu einem 30 m<sup>2</sup> großen Studio ausgebaut werden. Parkplatzsorgen existieren hier nicht, es sind genügend vorhanden.

VERKÖUF





Blick von dem Balkon



Wendeltreppe zum OG



Wohnzimmer

**Ausstattung:**



**Schlafzimmer**

**Bodenbeläge**

- Fliesen ✓
- Dielen ✓
- Laminat ✓

**Bad**

- mit Wanne ✓
- mit Fenster ✓

**Heizungsart**

- Zentralheizung ✓

**Brennstoff**

- Öl ✓

**Energiepass**

liegt noch nicht vor

**Optionen**

- Gartennutzung ✓
- Abstellraum ✓

Die Wohngalerie besitzt einen Parkettfußboden, das Schlafzimmer ist mit Laminat ausgelegt. Die Wohnküche ist mit Fliesen ausgestattet. Das Bad ist voll gefliest.

Die Wohnung wird von einer zentralen Heizung erwärmt.

VERKÖUF



Bad



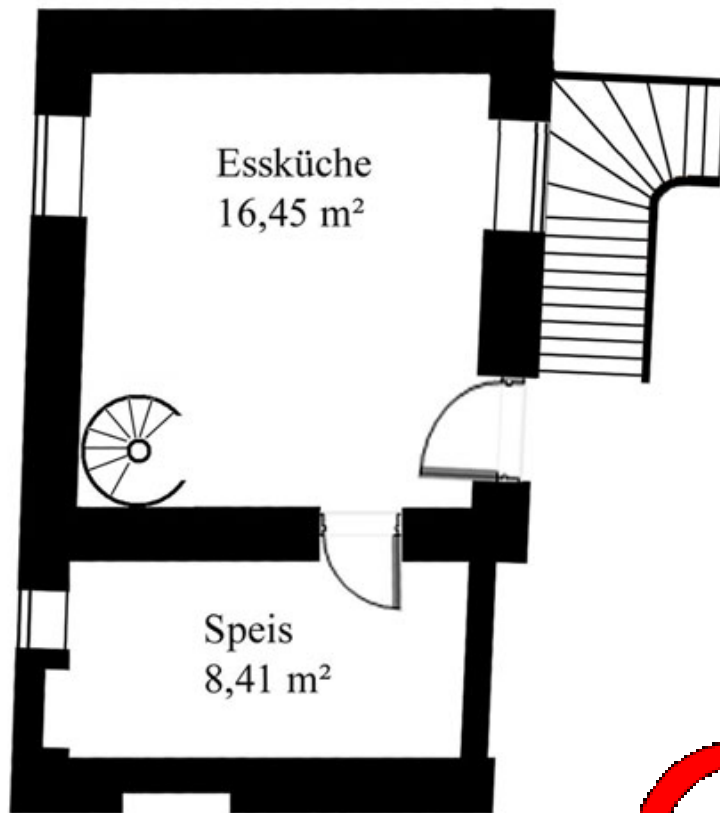
Gästewc



Speicher

verkauft





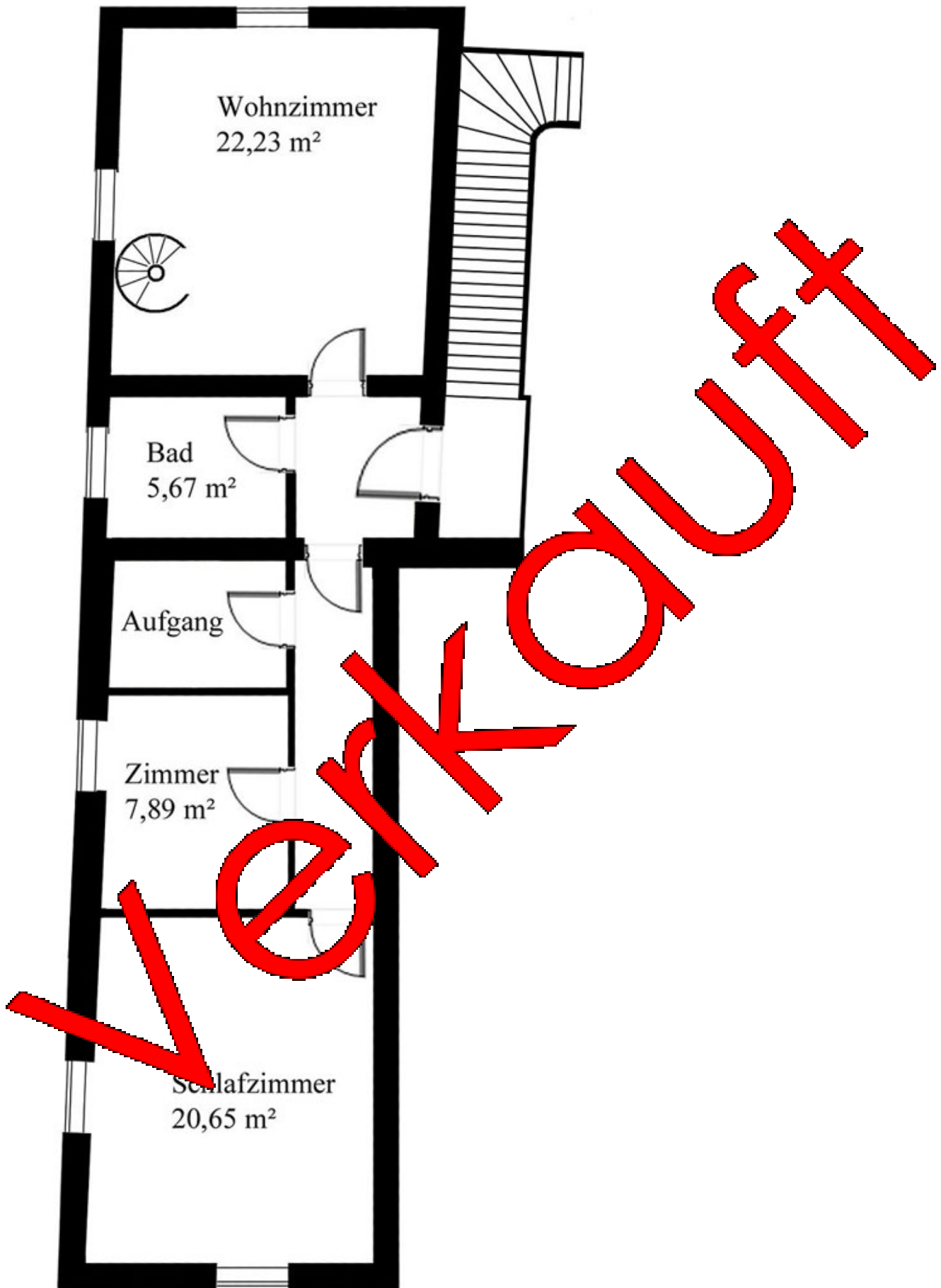
**Verkauft**

### Grundriss Erdgeschoss

Plan ist nicht Maßstabgerecht

#### Lenk Immobilien

Eichendorffstraße 3, 84547 Emmerting, Ust-ID Nr. DE229084479  
Tel: 08679 / 911511, Fax: 08679 / 911512, <https://www.lenk-immobilien.de>, E-Mail: [info@lenk-immobilien.de](mailto:info@lenk-immobilien.de)  
intraMAKLER ist der Immobilien Handelsverband für Fachmakler



### Grundriss Obergeschoss

Plan ist nicht Maßstabsgerecht

#### Lenk Immobilien

## 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 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 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