Ainring

Charmante & modernisierte Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25102010

KAUFPREIS: 595.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 117,85 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 392 m²

Objektnummer: 25102010 - 83404 Ainring

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25102010 - 83404 Ainring

Auf einen Blick

Objektnummer	25102010
Wohnfläche	ca. 117,85 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25102010 - 83404 Ainring

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	136.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.05.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25102010 - 83404 Ainring

Die Immobilie

Objektnummer: 25102010 - 83404 Ainring

Die Immobilie

Objektnummer: 25102010 - 83404 Ainring

Die Immobilie

Objektnummer: 25102010 - 83404 Ainring

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte und kontinuierlich modernisierte Doppelhaushälfte, welche im Jahr 1989 erbaut und im Jahr 2024 zuletzt umfassend modernisiert wurde. Die gesamten Maßnahmen der letzten Jahre belaufen sich dabei auf rund EUR 130.000. Das geschmackvoll eingerichtete Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Ainring und bietet eine Wohnfläche von ca. 117,85 m² auf einem ca. 392 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche des Hauses verteilt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste WC, die Küche, der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zum sonnigen Garten und eine Diele, die ausreichend Staufläche bietet. Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer und zwei weitere Räume, die sowohl als Kinder- als auch als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden könnten. Das Badezimmer ist mit den notwendigen sanitären Einrichtungen ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die gesamte Familie. Im Jahr 2024 wurde eine umfassende Modernisierung abgeschlossen, die den Einbau einer umweltfreundlichen Pelletheizung beinhaltete. Darüber hinaus wurde der Heizraum vollständig saniert und die Waschküche mit neuen Fliesen ausgestattet. Diese Modernisierungen tragen zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort und einer erhöhten Energieeffizienz bei. Die Pelletzentralheizung stellt eine umweltfreundliche Wärmeversorgung sicher. Die Küche, die 2017 erneuert wurde, ist mit modernen Geräten und ausreichend Staufläche ausgestattet. Sie lädt zu gemeinsamen Kochabenden und geselligem Beisammensein ein. Elektrische Rollos an den Fenstern bieten zusätzlichen Komfort und verbessern die Energieeffizienz und Sicherheit des Hauses. Der Garten bietet Ihnen auf dem 392 m² großen Grundstück Freiraum zur individuellen Gestaltung. Ein vorhandenes Gartenhäuschen ergänzt den Außenbereich und kann als Abstellraum oder für Freizeitaktivitäten genutzt werden. Diese Außenfläche ist ideal für Familien mit Kindern oder Haustieren, die die Vorzüge eines eigenen Gartens genießen möchten. Die Immobilie ist ab dem 1. Januar 2026 bezugsfrei und nicht vermietet. Für weitere Informationen oder Unterstützung bei der Finanzierung kontaktieren Sie uns gerne. Eine genaue Aufstellung der erfolgten Renovierungen und Sanierungen der letzten Jahre liegt ebenfalls vor und wird nach persönlicher Kontaktaufnahme gerne zur Verfügung gestellt.

Objektnummer: 25102010 - 83404 Ainring

Alles zum Standort

Diese gepflegte und regelmäßig moderniserte Doppelhaushälfte befindet sich in guter Siedlungslage von Ainring, einer Gemeinde im Alpenvorland des Landkreises Berchtesgadener Land zwischen Traunstein und Salzburg (Ö). Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Die nur ca. 10 Kilometer entfernte Anschlussstelle Bad Reichenhall der Autobahn A8 gewährleistet eine sehr gute Verkehrsanbindung zu allen benachbarten Kreisstädten und Landkreisen der Umgebung. Ob ein Freizeitausflug zum Chiemsee oder ein ausgiebiger Einkaufsbummel in der Mozartstadt Salzburg, die durchweg kurzen Fahrzeiten sprechen für diese attraktive geografische Lage. Aufgrund dieser sehr guten Verkehrsanbindung Richtung Bad Reichenhall, Traunstein oder Salzburg ist Ainring auch ein beliebter Ort für Berufspendler. Der internationale Flughafen Salzburg verbindet die Region mit den wichtigsten Destinationen Europas.

Objektnummer: 25102010 - 83404 Ainring

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25102010 - 83404 Ainring

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Althaus

Bahnhofstraße 1 Berchtesgadener Land
E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com