



Ein Zuhause zum Wohlfühlen – Einfamilienhaus mit 2. Bauparzelle in ruhiger Siedlungslage nahe Bad Hall!

Zu kaufen: 4532 Rohr im Kremstal, Hofmühlstraße 5+7, Objekt Nr. 2273/2973

Daten & Fakten:

Wohnfläche Haus	ca 107,93 m ²
Nutzfläche Werkstatt/Nebenräume	ca 147,87 m ²
Garage/Nebenräume	ca 57,92 m ²
Keller	ca 107 m ²
Grundstück Haus	ca 1089 m ²
Grundstück Baugrund	ca 1097 m ²
Heizwärmebedarf	205 kWh/m ² a
Kaufpreis	€ 490.000,-



Daten & Fakten

Wohnfläche EG	ca. 107,93 m ²
Wohnfläche Dachbodenausbau 2 Zimmer	ca. 37,80 m ²
Nutzfläche KG	ca. 107 m ²
Terrasse	ca. 71,30 m ²
Werkstatt	ca. 147,87 m ²
Garage	ca. 35,75 m ² (ein KFZ-Stellplatz)
Lagerraum/Garage	ca. 22,17 m ²
Parkplätze	im Freien auf eigenem Grund
Baujahr	1969-1972
Bezug ab	sofort
Widmung	Wohngebiet

Monatliche Kosten ca:

Betriebskosten mit Versicherung*	ca. € 127,50 p.M.
Heizkosten*	ca. € 100,00 p.M.
Stromkosten*	ca. € 100,00 p.M.

***Richtwert – die monatlichen Kosten können je nach individuellen Verbrauch nach oben oder unten angepasst werden**

Kaufpreis: € 490.000,-

Kaufnebenkosten:

Ca. 10 % vom tatsächlichen Kaufpreis (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr, 1,2 % Vertragserrichtungskosten, Makler 3,6 %). Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr.



Ausstattung und Bauweise

- 30er-Ziegel (Zwischendecken aus Beton)
- Welleternit Dach mit Isolierung + Blech Dachrinnen
- 2-fach verglaste Kunststofffenster Internorm
- mechanische Rollläden an Fenstern + Terrassentür
- Zentraler Kaminofen vom Vorraum beheizbar (muss überprüft werden, wurde nicht mehr benützt)
- Parkett, Laminat, Teppich und Fliesenböden im EG + Fliesen und Estrichanstrich im gesamten KG
- Holzinrentüren teilweise mit Glaseinlage
- Tageslichtbadezimmer (nicht mehr Zeitgemäß)
- Dusche, WC mit Handwaschbecken mit direktem Zugang zur Werkstatt (Garten)
- Zentralheizung mit Öl, Fußbodenheizung in WC und Dusche bei Werkstatt
- dem alter entsprechende Feuchtigkeitsflecken in Werkstatt und Keller
- Solaranlage für Warmwasser (sehr alt)
- Küche mit E-Geräten und Sitzecke
- Terrasse mit Betonplatten
- SAT-Anschluss
- Garage mit elektrischem Tor + ein KFZ-Stellplätze im Freien auf eigenem Grund

Möblierung im Kaufpreis inkludiert

- Küche mit sämtlichen E-Geräten + Esszimmerecke
- Restliche Möbel wie besichtigt

Sanierung

- Öltank 1996 auf 8000l
- Fenster und Türen (1997-1998)
- Dach (2000)
- Vollwärmeschutz (1999)
- E-Installationen, Estrich, Türstöcke, Garagentor, Fußbodenheizung in WC und Dusche (1999)
- Terrasse ausbaggern, neuer Unterboden, neues Pflaster, neu Stiege (2000)

Sonstiges

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. Verkäufer gegeben wurden. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. Dieses Exposé bildet eine Vorabinformation; als Rechtsgrundlage dient allein der notarielle Kaufvertrag.



Objektbeschreibung

In ruhiger Siedlungslage - wenige Fahrminuten von Bad Hall entfernt - befindet sich dieses wunderschöne Einfamilienhaus.

Das Objekt wurde mit viel Liebe zum Detail gebaut und ausgestattet. Es bietet Ihnen durch die praktische Größe und wohldurchdachte Raumaufteilung die idealen Voraussetzungen für Ihr zukünftiges Eigenheim. Die große Werkstatt, Garage und der Keller bieten sehr viel Platz für Handwerker und Hobbygärtner.

Drei Ebenen ermöglichen Ihnen, die Immobilie nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen zu gestalten.

Das Erdgeschoß beinhaltet Vorraum/Garderobe, Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Esszimmer, 2 Schalfzimmer, Bad mit Fenster und WC mit Fenster. Der zentrale Kachelofen (vom Vorzimmer beheizbar) reicht in das Wohnzimmer und Esszimmer. (wurde seit langem nicht benützt, muß überprüft werden)
Im Halbstock befindet sich der Dachbodenraum, darüber der Dachboden mit einem ausgebauten Zimmer.

Das Haus ist zur Gänze unterkellert und ermöglicht Ihnen große Flexibilität im Alltag als Hobby-, Arbeits- oder Aufbewahrungsraum. Die Nutzfläche wird aktuell untergliedert in Arbeitszimmer/Hobbyräume, Hauswirtschaftsräume, Technikraum, Öllagerraum, Badezimmer, WC, Werkstatt, Zimmer und großer Dachboden oberhalb der Werkstatt, Garage mit Lagerraum und Waschküche.

Für einen idealen Übergang von innen nach außen sorgt die zum Wohnzimmer angrenzende Terrasse – von hier aus können Sie den wunderschönen Garten überblicken. Ob bei einer Grillparty im Sommer oder als Nutzgarten für Obst und Gemüse, als Blumengarten - dieses Naturambiente trägt zur Erhöhung des Wohlfühlfaktors bei und bietet Ihnen herrliche Gelegenheiten, die Seele baumeln zu lassen und sich vom Alltagsstress zu erholen.

Am anschließenden Baugrund (der voll aufgeschlossen ist und die Aufschließungsabgaben schon entrichtet sind)

befindet sich eine Gartenhütte mit ca 24m² und eine Holzhütte mit ca 7,5m²(mit Starkstromanschluss und Sicherungskasten)

Für ein entspanntes Nachhausekommen ist ebenfalls gesorgt – das Objekt bietet Ihnen neben der Garage mit direktem Zugang zum Haus zusätzliche PKW-Abstellplätze auf eigenem Grund.

Aufgewertet wird die großartige Wohnqualität durch die unmittelbare Nähe zur Naturlandschaft mit wunderschönen Spazier-, Lauf- und Fahrradstrecken.

Die Räumlichkeiten sind ab sofort verfügbar.

**Nutzen Sie die Chance und überzeugen Sie sich bei einer unverbindlichen
Besichtigung von dieser Immobilie**

**Nur gegen Voranmeldung bei Jochen Beranek, 0664/73674270 oder
j.beranek@remax-alpha.at**

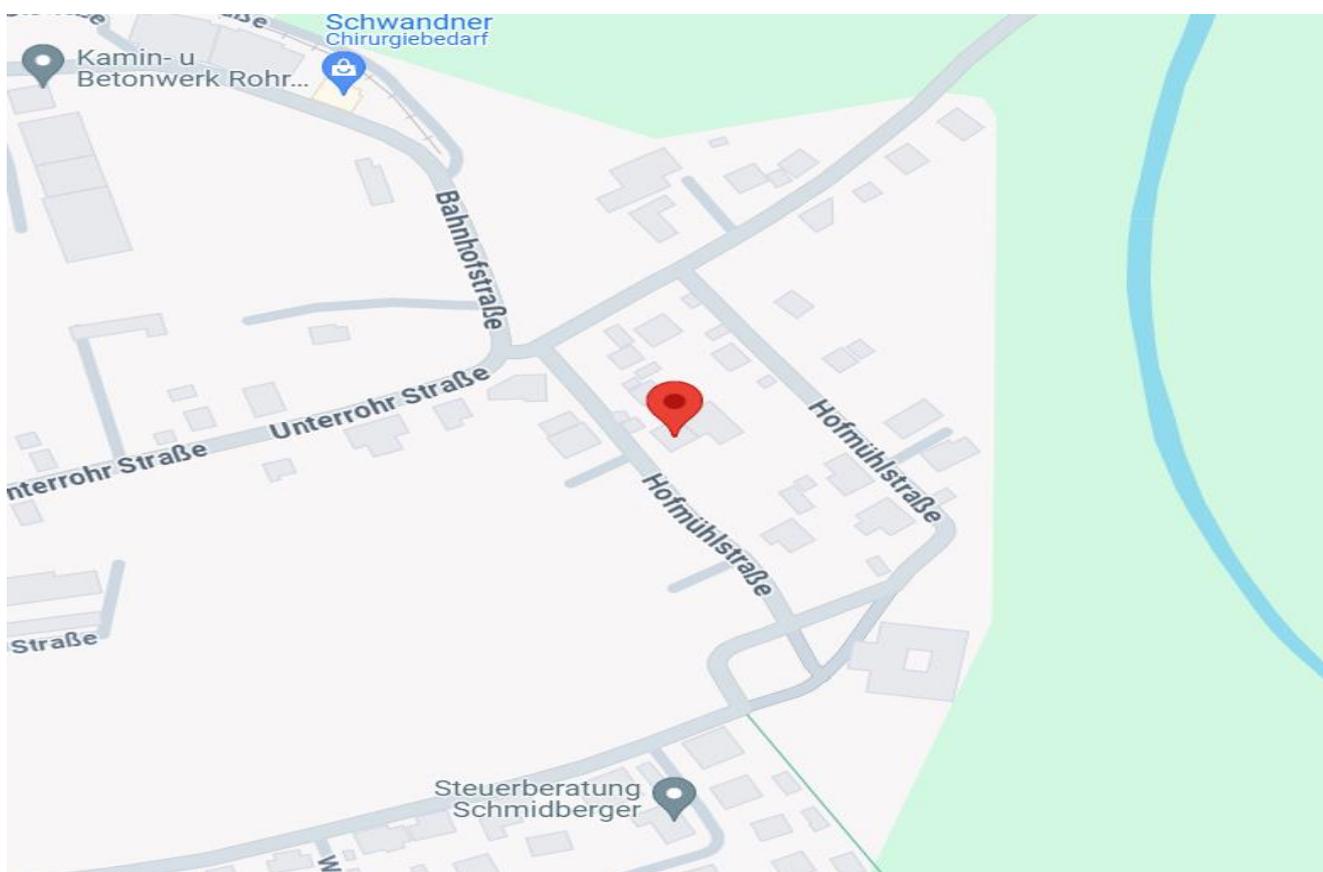
Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage mitten im Herzen von Rohr im Kremstal und ist sowohl mittels Auto, Fahrrad oder zu Fuß sehr gut erreichbar.

Als Vorbereitung für die Schule wird in der Gemeinde Rohr im Kremstal ein viergruppiger Kindergarten geführt, der seit Herbst 2018 auch über eine Krabbelgruppe verfügt. Die Jüngsten der Gemeinde werden hier von gut geschulten Kindergartenpädagoginnen auf die Volksschule vorbereitet.

Für die ersten Jahre der schulischen Ausbildung steht in der Gemeinde Rohr im Kremstal eine vierklassige Volksschule zur Verfügung. Neben dem üblichen schulischen Ausbildungszweig wird an der Rohrer Volksschule vor allem auch Augenmerk auf die Förderung und Weiterentwicklung der musischen Fähigkeiten gelegt. Seit vielen Jahren wird z.B. regelmäßig von den Schülern ein Adventabend vorbereitet oder ein Frühlingserwachen organisiert, das die Besucher als auch die Kinder zu wahren Begeisterungstürmen verleitet.

Nach der Volksschule besuchen die Rohrer Kinder die Neuen Mittelschulen, die Gymnasien und die berufsbildenden mittleren und höheren Schulen in den Gemeinden Bad Hall, Kremsmünster und Neuhofen bzw. in den mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbaren Städten Linz, Steyr, Wels oder Kirchdorf.



Raumaufteilung

Erdgeschoss: Vorzimmer/Garderobe, Bad, Wohnzimmer, Esszimmer, Küchen- und Essbereich



Erdgeschoss: Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2 Dachboden: mit Zimmer



Dachboden über Werkstatt mit Zimmer:



Garage, Nebenraum:



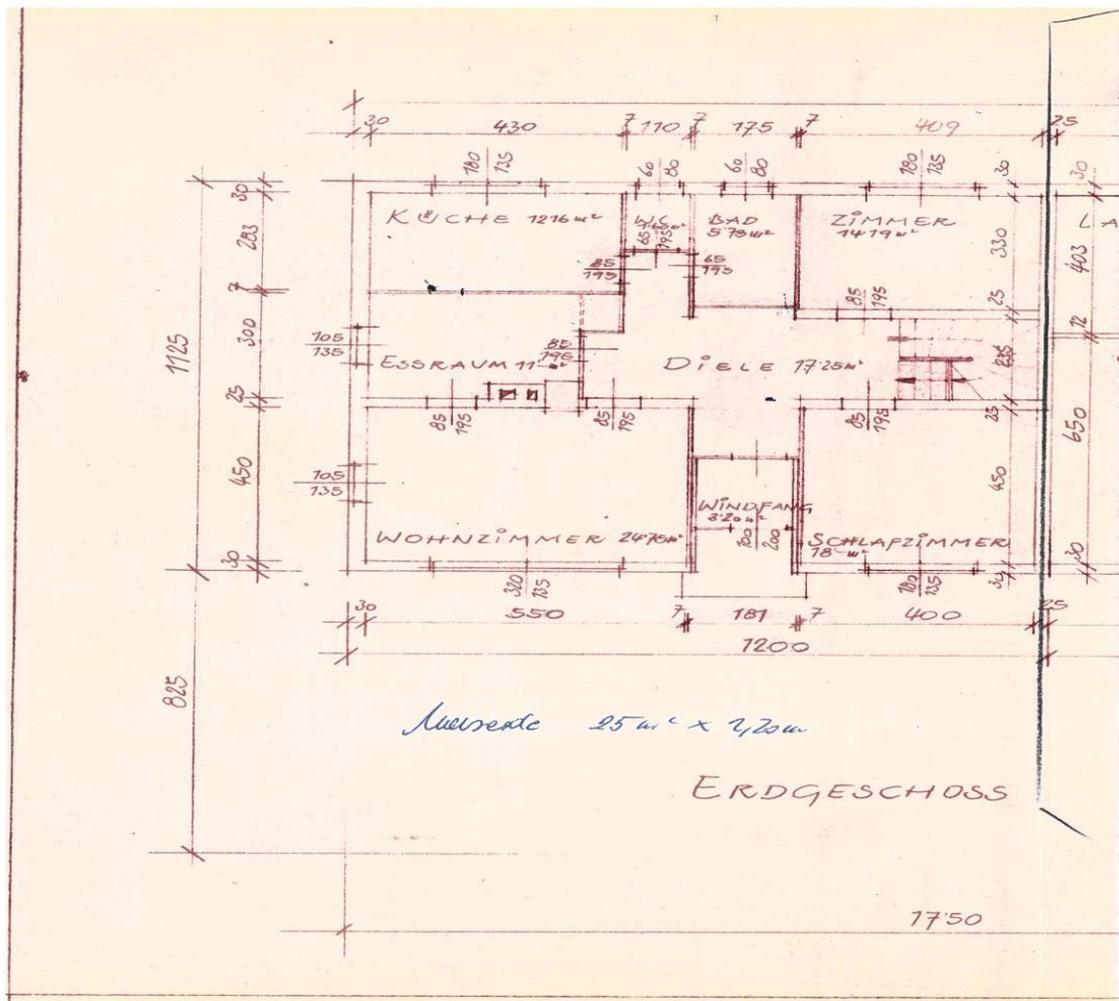
Werkstatt mit Nebenräume und Heizraum:



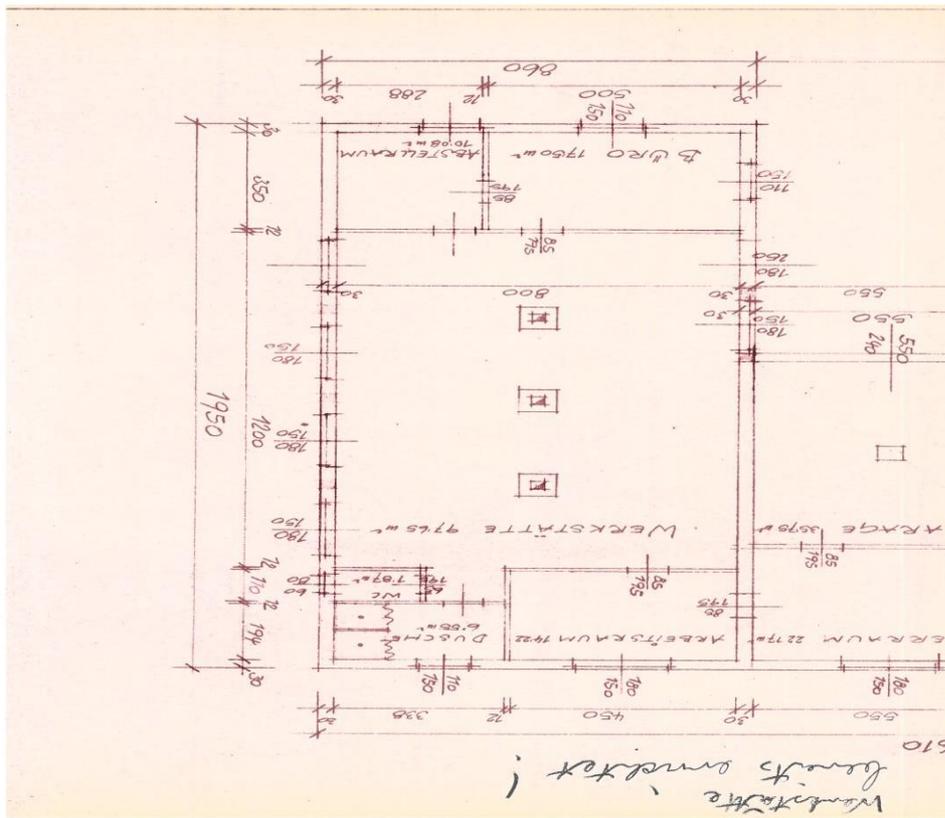
Außenansicht: Vorderansicht mit Garage, Garten mit Blick zur Terrasse



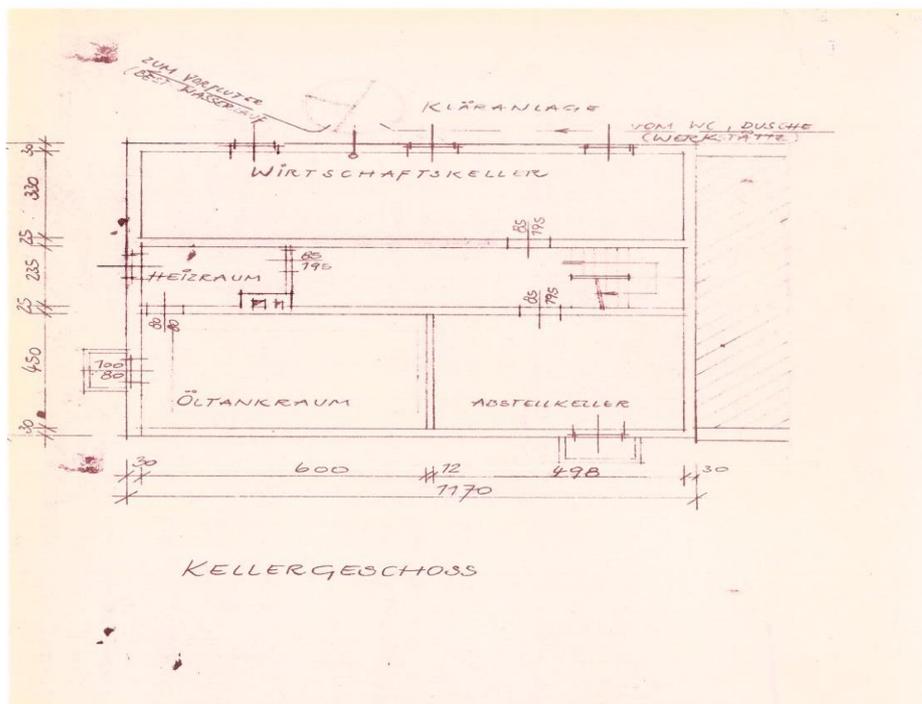
Grundrissplan:



Erdgeschoss



Werkstatt



Keller

