

## Einfamilienhaus mit Nebengebäude Birkenweg 24, 84508 Burgkirchen

Zimmer:	4
Wohnfläche:	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	675 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1966
Bezug ab:	sofort
Energiebedarf: Energieeffizienzklasse: E Gültig bis 17.04.2034	Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 345 kWh/(m <sup>2</sup> a) Bj. 1988 Heizung: Öl

Einteilung	
UG	3 Räume, Öltank, Außen Treppe
EG	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur
1.OG	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur

Kaufpreis:	280.000 €
zzgl. 3,57% Provision inkl. 19% MwSt. vom Kaufpreis	



**PALM IMMOBILIEN**  
Hauptstrasse 50, 84513 Töging

Tel.: 0 86 31 / 18 48 48  
Mobil: 0160 / 978 222 00

E-Mail: [mail@palm-immo.de](mailto:mail@palm-immo.de)  
Internet: [www.palm-immo.de](http://www.palm-immo.de)



## Wohnflächenberechnung

### EG

Flur	1,40 m 3,66 m	= 5,12 m <sup>2</sup>	
	1,24 m 2,40 m	= 2,98 m <sup>2</sup>	8,10 m <sup>2</sup>
Küche	4,00 m 4,00 m		16,00 m <sup>2</sup>
Wohnen	4,70 m 4,00 m		18,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,30 m 3,66 m		15,74 m <sup>2</sup>
Bad	2,31 m 2,40 m		5,54 m <sup>2</sup>
Balkon	4,14 m 1,10 m	= 4,55 m <sup>2</sup> 1/2	2,28 m <sup>2</sup> 66,46 m <sup>2</sup>

### 1.OG

Diele	1,40 m 1,60 m		2,24 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	4,00 m 3,00 m	= 12,00 m <sup>2</sup>	
	4,00 m 1,14 m	= 4,56 m <sup>2</sup> 1/2	14,28 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,70 m 3,00 m	= 14,10 m <sup>2</sup>	
	4,70 m 1,14 m	= 5,36 m <sup>2</sup> 1/2	16,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,30 m 3,00 m	= 12,90 m <sup>2</sup>	
	4,30 m 0,66 m	= 2,84 m <sup>2</sup> 1/2	14,32 m <sup>2</sup>
Bad	1,00 m 2,40 m	= 2,40 m <sup>2</sup>	
	1,44 m 2,40 m	= 3,46 m <sup>2</sup> 1/2	4,13 m <sup>2</sup>
Balkon	4,14 m 1,10 m	= 4,55 m <sup>2</sup> 1/2	2,28 m <sup>2</sup> 54,02 m <sup>2</sup>
Wohnfläche			120,48 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus im ruhigen Birkenweg 24 in Burgkirchen, OT Gendorf, bietet Ihnen auf 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Das im Jahr 1966 erbaute Haus befindet sich in einem, für das Alter, guten Zustand und wurde bisher als Zweifamilienhaus genutzt. Das Haus ist komplett unterkellert, was zusätzliche Lager- und Nutzfläche bietet.

Ein Highlight ist der wunderschöne Hauptgarten, der mit viel Liebe gepflegt wurde. Zusätzlich gibt es einen Nebengarten, der früher als Anbaufläche genutzt wurde. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen – ob Gemüsegarten oder Blumenbeet, die Möglichkeiten sind vielfältig.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Carports zur Verfügung. Ein praktisches Nebengebäude bietet Platz zur Unterstellung von Gartengeräten und Werkzeugen.

## Lage:

Burgkirchen liegt im schönen Landkreis Altötting und bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Birkenweg 24, von wo aus Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bequem erreichen können.

## Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur:

Supermärkte: Mehrere Supermärkte (Edeka, Lidl, Aldi) sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ärzte und Apotheken: Verschiedene Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Bildungseinrichtungen: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind gut erreichbar.

Freizeit und Erholung: Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie das nahegelegene Freizeitbad, Sportvereine und Radwege bieten Erholung und Aktivitäten für die ganze Familie.

## Entfernungen zu umliegenden Städten:

Burghausen: ca. 11 km

Altötting: ca. 9 km

Passau: ca. 85 km

München: ca. 100 km

Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, sowohl die Arbeit als auch Freizeitaktivitäten in der Region flexibel zu gestalten.

## Fazit:

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an städtische Zentren. Der schöne Garten und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause für Familien.

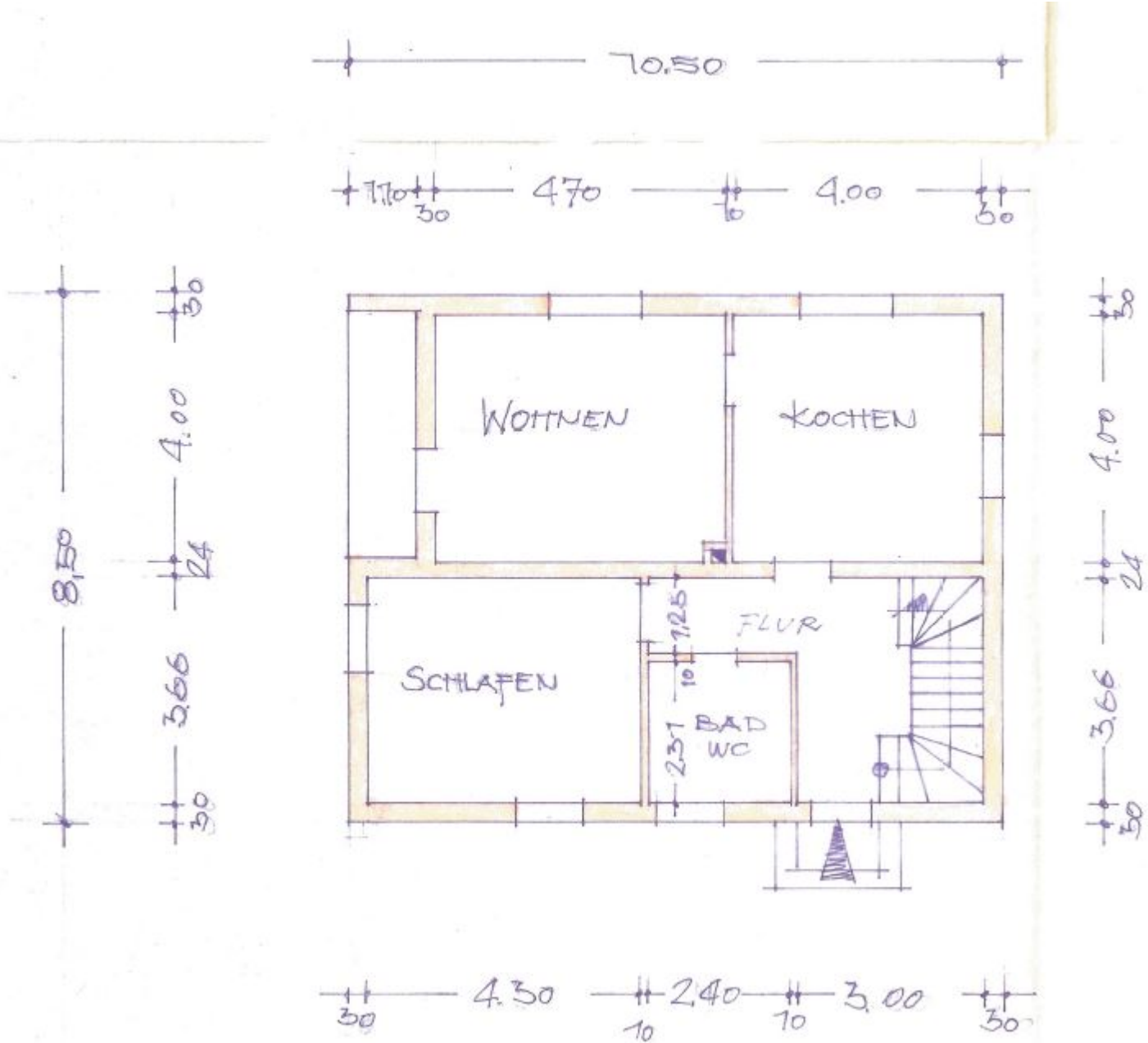




Ansicht Straßenseite



Flur Treppenhaus EG





Wohnzimmer



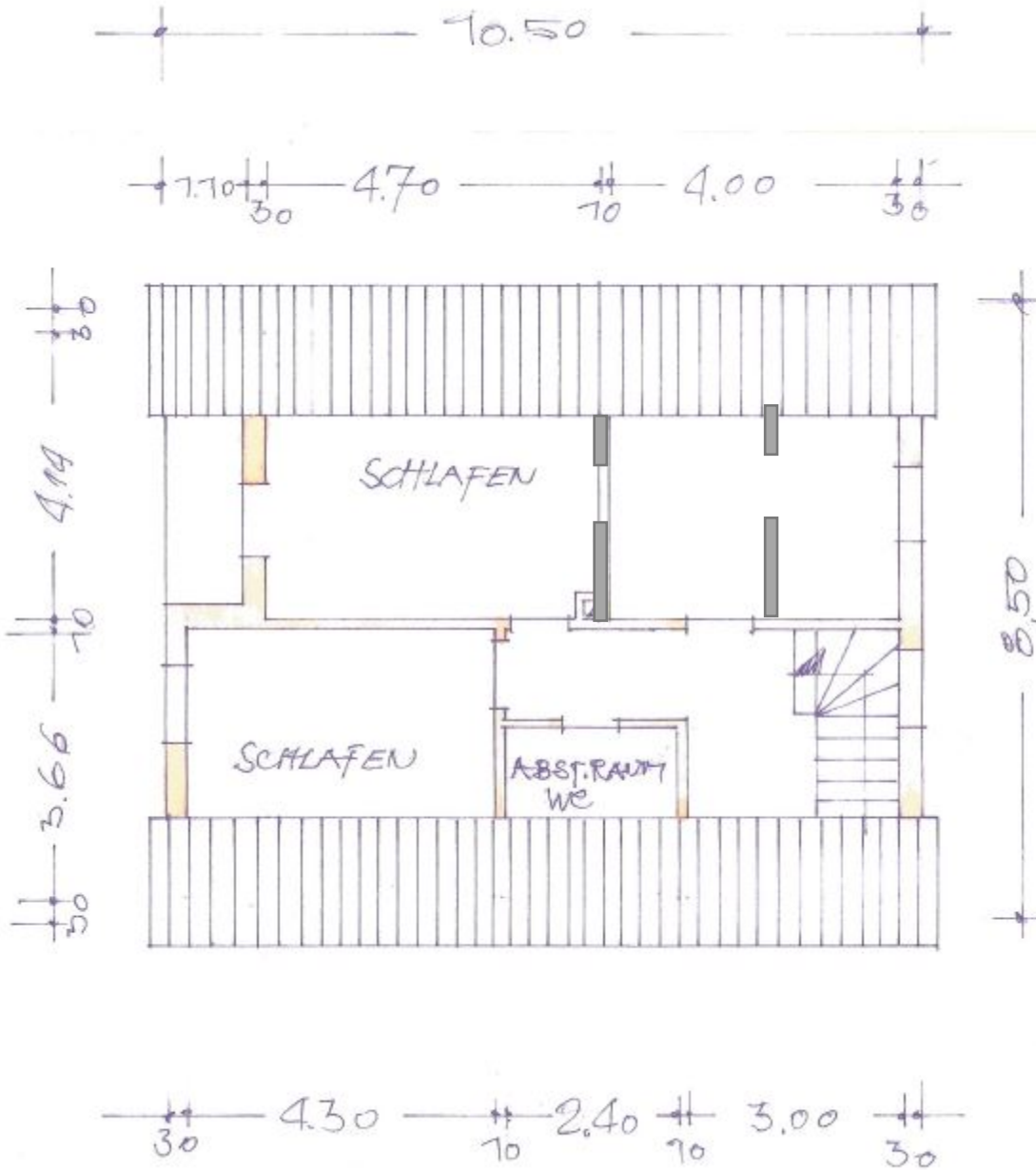
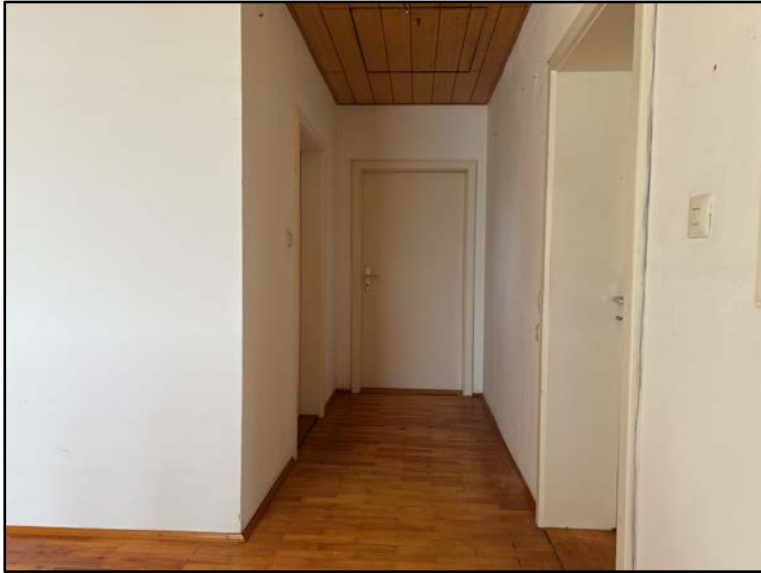
Schlafen



Küche



Bad





Schlafzimmer



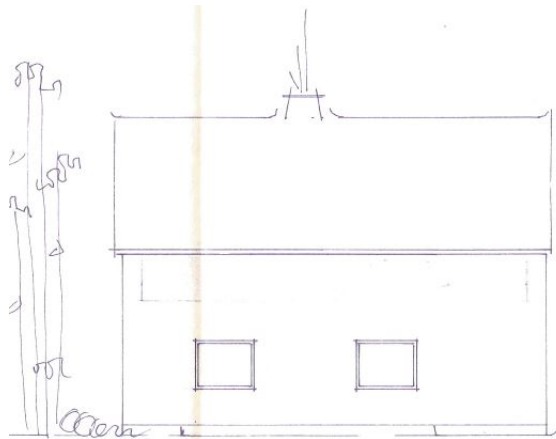
Küche



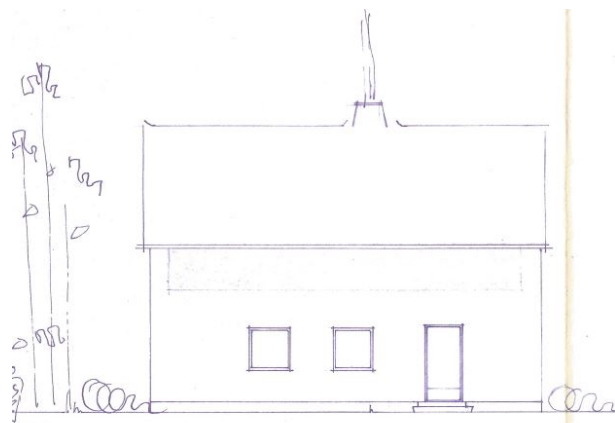
Kind



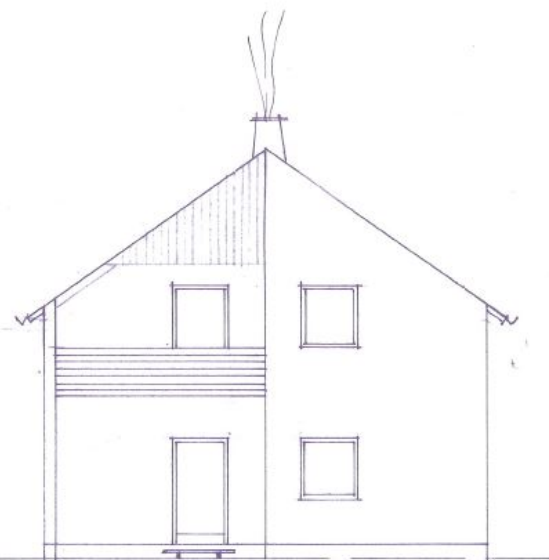
Bad



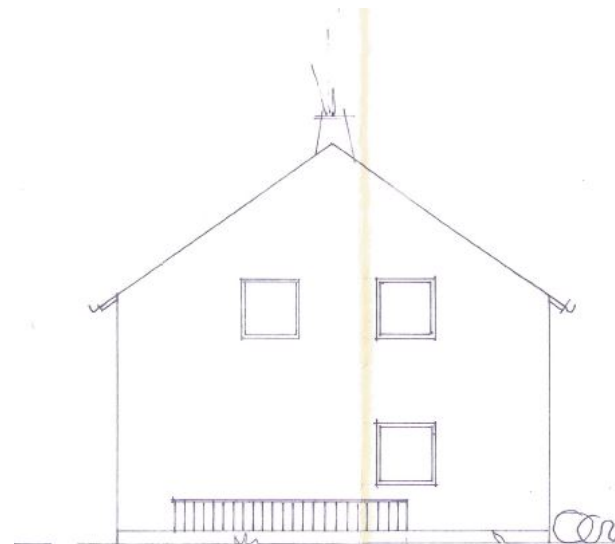
SÜD-ANSICHT Die Bestimmungen aus Stahlbeton (21) Der verantwortl. Bau



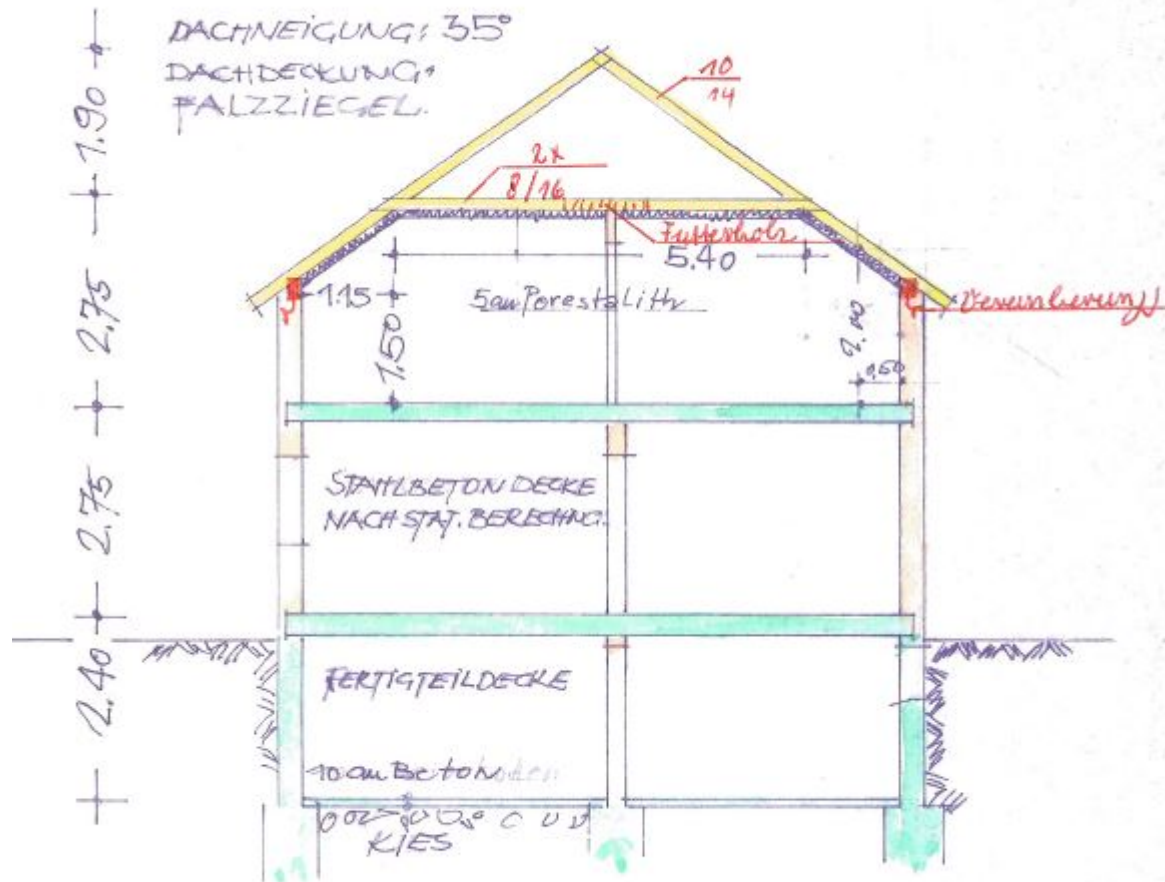
NORD-ANSICHT



OST-ANSICHT



WEST-ANSICHT rung von Bauwerken ind einzuhalten. durch Betonprüfungen



mente sind auf gutem, traggrund zu errichten. Hierbei

SCHNITT



