

FURT 15 • 4754 ANDRICHSFURT

Charmantes Einfamilienhaus, das Geborgenheit schenkt –

liebevoll saniert und sofort bezugsbereit.

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint die Qualität eines soliden Massivhauses mit dem Komfort einer umfassenden Sanierung. Auf einem ca. 862 m² großen Grundstück in ruhiger Lage von Andrichsfurt, nur wenige Minuten von Ried im Innkreis und Tumeltsham entfernt, erwartet Sie ein Zuhause, in das Sie sofort einziehen können.

Das im Jahr 1964 errichtete Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 115 m², einer Vollunterkellerung mit ca. 55 m² Nutzfläche sowie einer großzügigen Doppelgarage. Das Grundstück bietet viel Privatsphäre und ausreichend Platz zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen.

Besonders hervorzuheben ist der außergewöhnlich gute Erhaltungszustand. In den vergangenen Jahren wurden nahezu alle wesentlichen Bauteile hochwertig erneuert. Im Jahr 2019 erfolgte eine umfassende Sanierung mit neuen 3-fach verglasten Internorm Fenstern, hochwertigen Innentüren und Böden von H & W, einer Erneuerung der Elektrik samt Zähler, modernisierten Wänden und Stiegen, einem sanierten Kamin, einer neuen Küche inklusive Geschirrspüler sowie neuen Hörmann Garagentoren.



Highlights

- ca. 862 m² Grundstück mit viel Privatsphäre
- ca. 115 m² Wohnfläche und ca. 55 m² Kellerfläche
- Massive Bauweise, vollunterkellert und Doppelgarage
- Umfangreiche Sanierungen 2019 und 2023
- Neues Kaltdach inklusive Dämmung und Dachstuhlsanierung
- 3-fach verglaste Qualitätsfenster von Internorm
- Hochwertige Innentüren und Böden von H & W
- Moderne Einbauküche inklusive Geschirrspüler
- Erneuerte Elektrik, Kamin und Hörmann Garagentore
- Sofort bezugsbereit
- Verkäufer übernimmt die Kaufvertragserrichtungskosten, Ersparnis von über € 5.000





Sorgenfrei einziehen - statt aufwendig sanieren

2023 wurde schließlich das Dach vollständig erneuert und als modernes Kaltdach ausgeführt. Im Zuge dessen wurden der Dachstuhl instandgesetzt, der Dachboden umfassend gedämmt und saniert, Arbeiten am Kamin durchgeführt sowie Dachrinnen und weitere dachnahe Bauteile erneuert.

Dadurch präsentiert sich das Haus technisch in einem hervorragenden Zustand. Lediglich die Fassade und die bestehende Ölheizung, welche aktuell noch einwandfrei funktionsfähig ist, bieten dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen weiter zu modernisieren. Das macht diese Immobilie besonders attraktiv, denn die kostenintensiven und aufwendigen Sanierungsmaßnahmen wurden bereits erledigt.

Mit der Widmung Dorfgebiet bietet das Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verbindet ländliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der Bezirkshauptstadt Ried im Innkreis.

Ein besonderes Highlight: Der Verkäufer übernimmt die Kaufvertragserrichtungskosten. Dadurch sparen Sie mehr als € 5.000 an Erwerbsnebenkosten.

> **Ein gepflegtes, sofort beziehbares Haus mit großem Grundstück, hochwertigem Sanierungsstandard und attraktivem Kaufpreis ist heute nur noch selten zu finden.**

Preis

EUR 349.000,-

PROVISIONSHINWEIS: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.



Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese außergewöhnliche Gelegenheit!



GRUNDBUCH

GST.Nr. 748/5
EZ 93
KG 46145 Andrichsfurt

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{BGF} 217 kWh / m²a — Energieklasse: F
f_{GEE} 2,10 kWh / m²a — Energieklasse: D

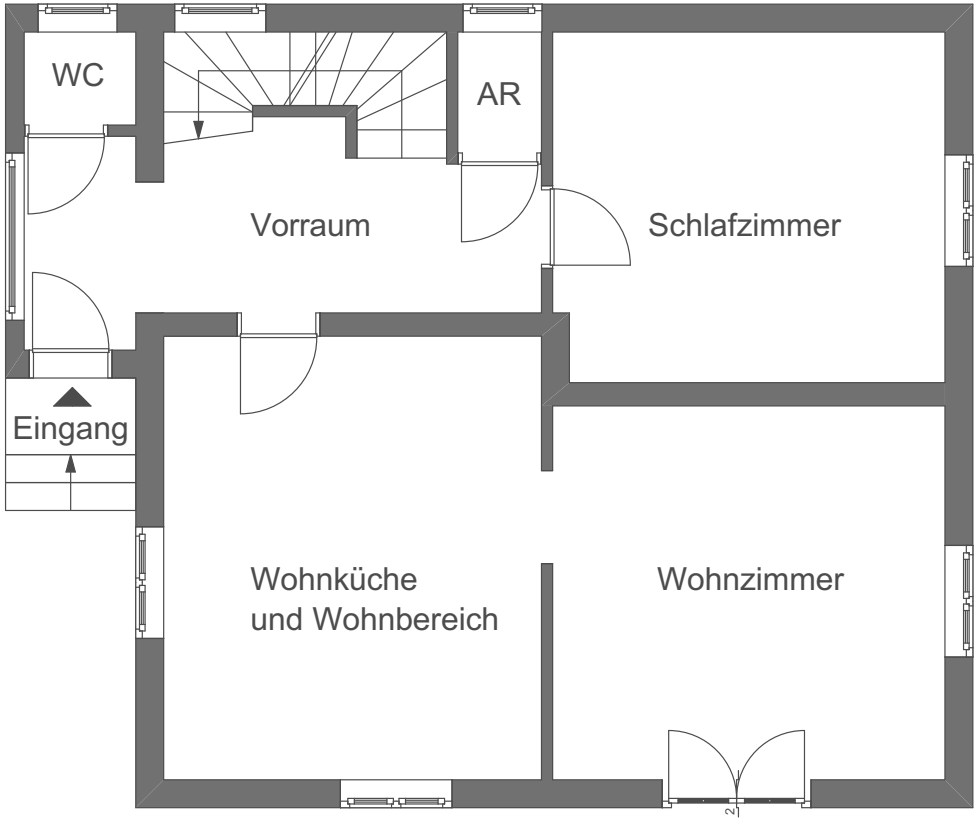
Adaptierungen in den letzten Jahren

2023 Dach umfassend saniert; dabei wurde das Dach komplett erneuert als Kaltdach, Sanierungen im Kaminbereich vorgenommen, der Dachboden komplett saniert und gedämmt sowie Dach-nahe Arbeiten wie Dachstuhl repariert, Schutz aufgetragen, Dachrinnen erneuert etc.

2019 Umfassend alle Fenster (3-fach, Qualitätsgläser von Internorm), alle Innentüren (Qualitätstüren von H &W in Braunau), sämtliche Böden (u.a. von H &W), Elektrik/ Zähler, Wände, Stiegen, der Kamin, die Küche und Geschirrspüler (IKEA/Lutz) sowie die Garagentore (Hörman) qualitativ erneuert und/oder saniert.



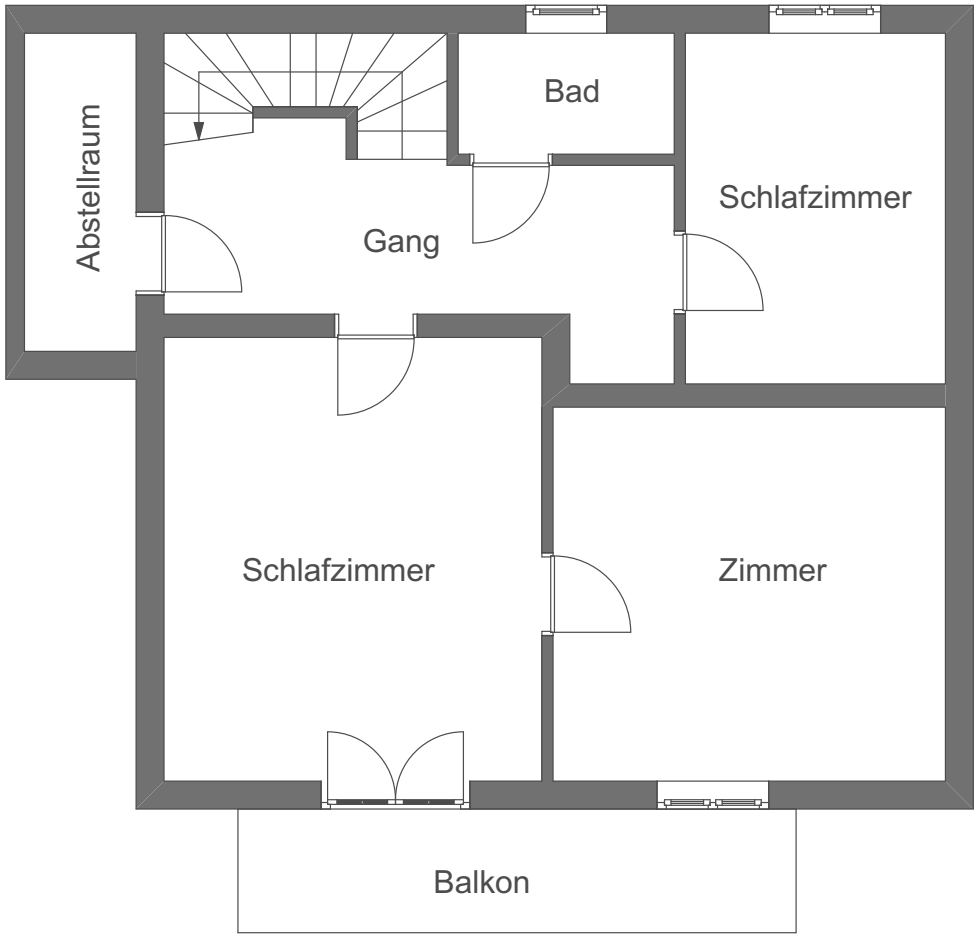
Erdgeschoss



GESAMT: ca. 61,67 m²

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS • IN RUHIGER LAGE •

Obergeschoss



GESAMT: ca. 54 m²

FURT 15

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS • IN RUHIGER LAGE •

4754 ANDRICHSFURT



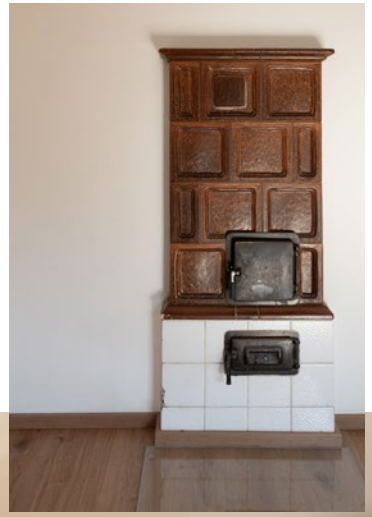


FURT 15

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS • IN RUHIGER LAGE •

4754 ANDRICHSFURT







FURT 15

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS • IN RUHIGER LAGE •

4754 ANDRICHSFURT

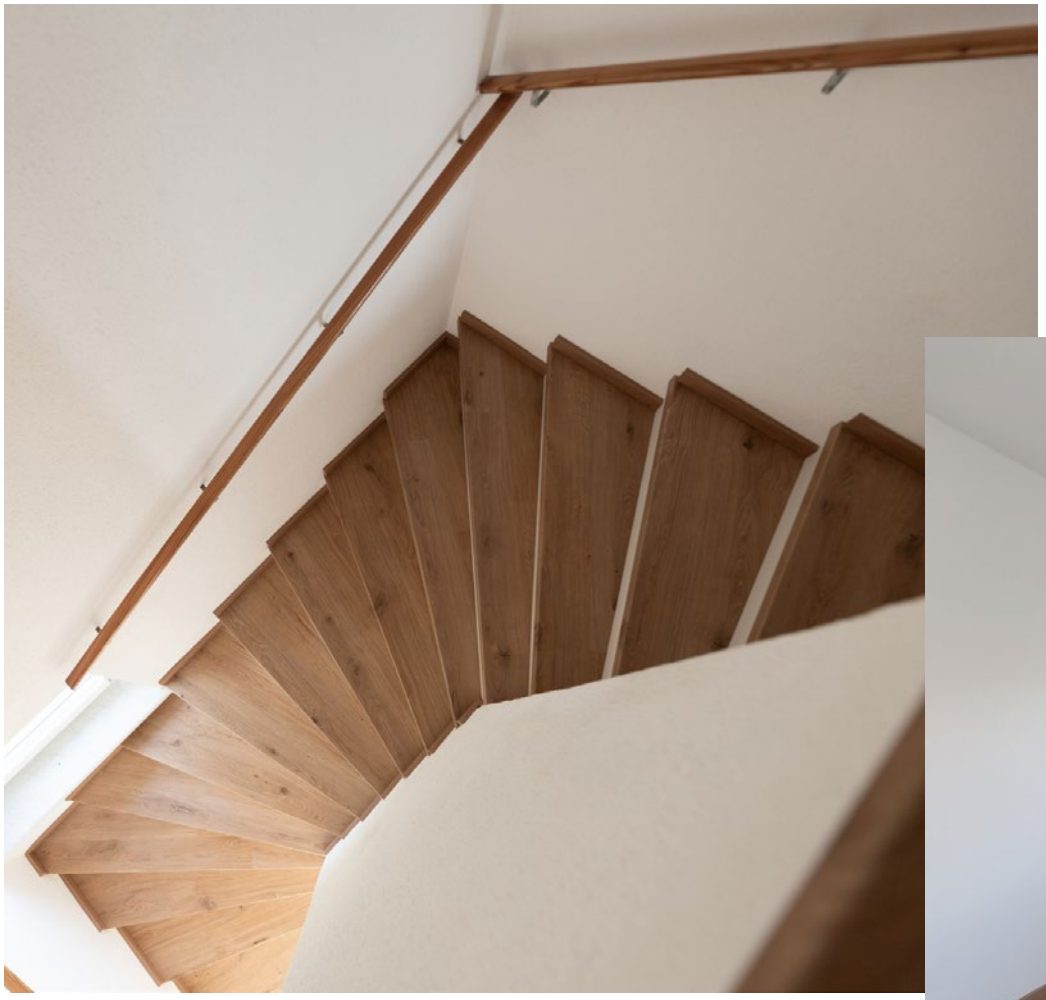




FURT 15

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS • IN RUHIGER LAGE •

4754 ANDRICHSFURT





FURT 15

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS • IN RUHIGER LAGE •

4754 ANDRICHSFURT





FURT 15

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS • IN RUHIGER LAGE •

4754 ANDRICHSFURT



















CHARMANTES EINFAMILIENHAUS • IN RUHIGER LAGE •

Andrichsfurt - Charmante Gemeinde im Innviertel

Andrichsfurt liegt auf rund 440 m Seehöhe im sanft hügeligen Innviertel – einer Region, die für ihre weiten Felder, ruhigen Wälder und das harmonische Zusammenspiel von Natur und ländlicher Lebensqualität bekannt ist. Mit etwa 797 Einwohnern bewahrt die Gemeinde ihren charmanten, überschaubaren Charakter und schafft ein Umfeld, in dem man sich schnell zuhause fühlt.

Die Nähe zu Ried im Innkreis sowie die gute Erreichbarkeit der Städte Wels und Linz machen Andrichsfurt besonders attraktiv für Pendler und alle, die ländliche Ruhe mit urbaner Infrastruktur verbinden möchten. Trotz der ruhigen Lage ist man hier bestens angebunden und profitiert von kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung.

Was Andrichsfurt auszeichnet, ist das starke Gemeinschaftsgefühl. Familien finden hier ein Umfeld, in dem Kinder sicher aufwachsen können – mit viel Natur vor der Haustür, einem aktiven Vereinsleben und Veranstaltungen, die das ganze Jahr über Begegnungen schaffen. Gleichzeitig bietet die Region auch für Paare, Ruhesuchende und Naturliebhaber ideale Voraussetzungen: Spazierwege, Radstrecken, kleine Ausflugsziele und die Nähe zu kulturellen Angeboten sorgen für Abwechslung im Alltag.

All diese Faktoren machen Andrichsfurt zu einem Ort, der nicht nur lebenswert ist, sondern sich wirklich nach Zuhause anfühlt – für Menschen in jeder Lebensphase.





Entfernungen

Apotheke 7,5 km / 10 min

Arzt 1,1 km / 15 min

Bahnhof 4,5 km / 6 min

Volksschule 1,1 km / 16 min

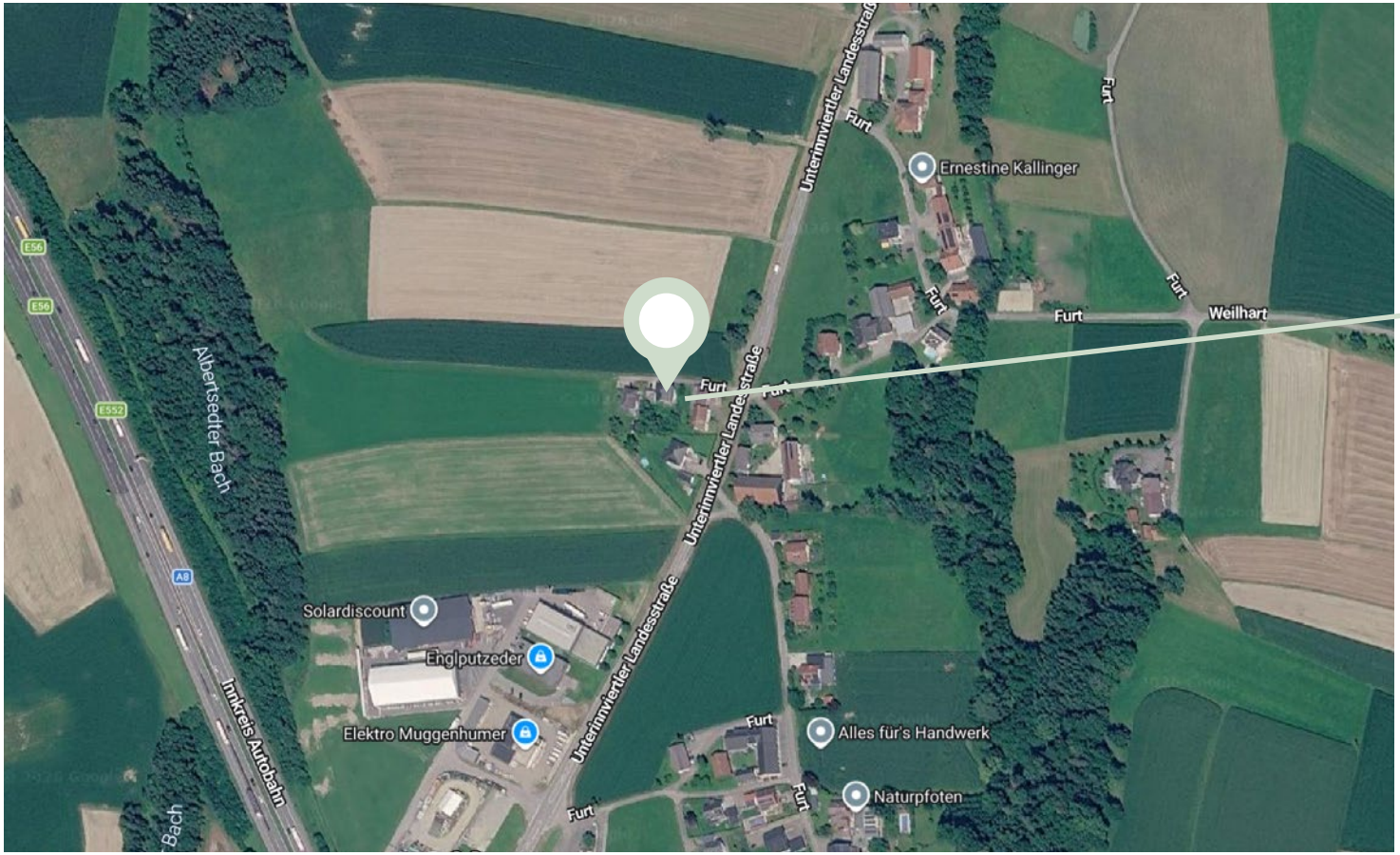
Friseur 250 m / 4 min

Nahversorger 4,5 km / 6 min

Fitnesstudio 3,7 km / 6 min

Freibad 6 km / 8 min





Google Maps Quelle: www.google.com/maps

N
W O
S

Genauer Standort.

CLICK OR SCAN ME

KONTAKT

“ Jetzt gleich **Beratungsgespräch** vereinbaren!

immobilien bär



Lukas Gabriel BSc.

T: +43 664 10 49 381
E: lukas.gabriel@immobaer.at

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach
Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Medieninhaber, Herausgeber,
Verleger und Hersteller:
Konzeptmühle GmbH, Linzer Straße 26,
4701 Bad Schallerbach

Herstellungs- und Verlagsort:
Bad Schallerbach

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht g eignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Fotos: Linda Zechmeister, www.unsplash.com, www.istockphoto.com, www.pexels.com. Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.