



Charmantes Häuschen
in idyllischer Lage in Zell an der Pram
mit Potenzial zur Verwandlung

Andorferstrasse 18 | 4755 Zell an der Pram

Wohnen mit Charme

Ihr Rückzugsort in Zell an der Pram

Willkommen in deinem gemütlichen Zuhause.

Im verträumten Zell an der Pram, wo man das Leben noch ein bisschen ruhiger angeht, steht dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963 – ein Zuhause mit Geschichte, Herz und viel Potenzial. Eingebettet in eine grüne Umgebung mit altem Baumbestand, liebevoll gepflegtem Garten und einem gemütlichen Gartenhaus, bietet dieses Haus alles, was man sich für ein Leben am Land wünscht: Platz zum Durchatmen, Gestalten und Genießen.

Praktisch und gemütlich, so lebt es sich am besten.

Die Raumaufteilung ist klassisch und praktisch zugleich, denn im Erdgeschoss befinden sich Küche, Wohnzimmer mit Rollläden und Zugang zur sonnigen Terrasse mit Markise – der perfekte Platz für den ersten Kaffee am Morgen oder das gemeinsame Abendessen an warmen Sommertagen. Im Obergeschoss warten drei geräumige Schlafzimmer und ein Bad mit WC auf ihre neuen Bewohner.





Natur pur im Garten mit Gartenhaus.

Ein Highlight ist der große Garten mit einem großen Altbaumbestand. Hier befindet sich zudem ein Gartenhaus – perfekt für Hobby, Stauraum oder kleine Gartenfeste. Im Kellergeschoss stehen eine Garage, eine Werkstatt, eine Waschküche sowie Lagerräume zur Verfügung. Ideal für alle, die gerne werkeln oder einfach gerne Ordnung im Haus haben.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten.

Erwähnenswert ist auch, dass die Liegenschaft als Wohngebiet (W) und Landwirtschaftsfläche (LN) gewidmet ist. Somit bietet sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Haus, das mit etwas Liebe und Ideenreichtum wieder in neuem Glanz erstrahlen kann. Ideal für alle, die das Land leben lieben, gerne anpacken und sich ihren eigenen Wohlfühlplatz schaffen möchten.

Daten & Details

Baujahr: **1963**

Grundstücksgröße: **1.007 m²**

Wohnfläche: **ca. 129,4 m²**

Nutzfläche: **ca. 201,2 m²**

- | Viel Platz für Familien, zentrale ruhige Lage
- | Perfekt für DIY
- | Möglichkeit zur Selbstverwirklichung
- | Sehr gute Verkehrsanbindung: Bahnhof in der Nähe, B137, Bushaltestelle...
- | Massive Ziegelbauweise
- | Befeuerung: Öl-Zentralheizung





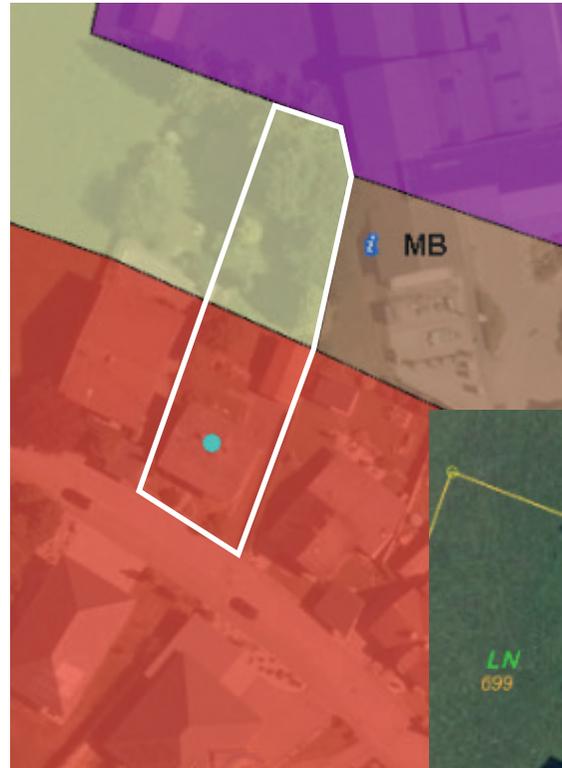
Highlights & Infos

- | Schöner Altbaumbestand
- | Gartenhaus/zusätzlicher Gartenschuppen
- | Ruhige Lage
- | Arzt, Schule, Nahversorger, Bahnhof – alles fußläufig erreichbar
- | Viel Platz
- | Garage
- | Werkstatt
- | Gartenhütte
- | Sonnenterrasse mit Markise
- | Ölheizung
- | 2 Kamine
- | Kunststoffenster

Flächen- widmungsplan

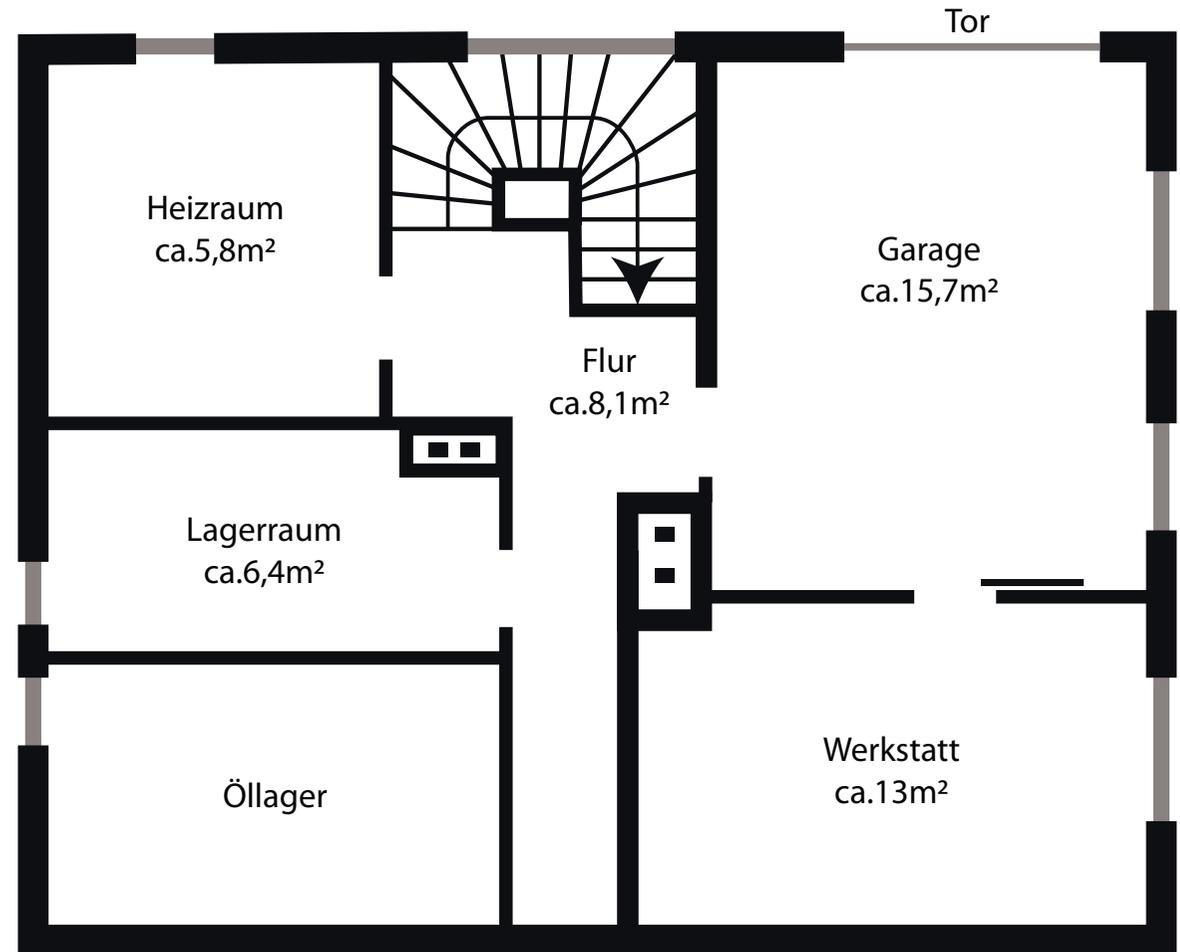
GRUNDBUCH
GST.Nr.: .700/2
EZ 288
KG 48139

Grundstücksgröße: **1.007 m²**



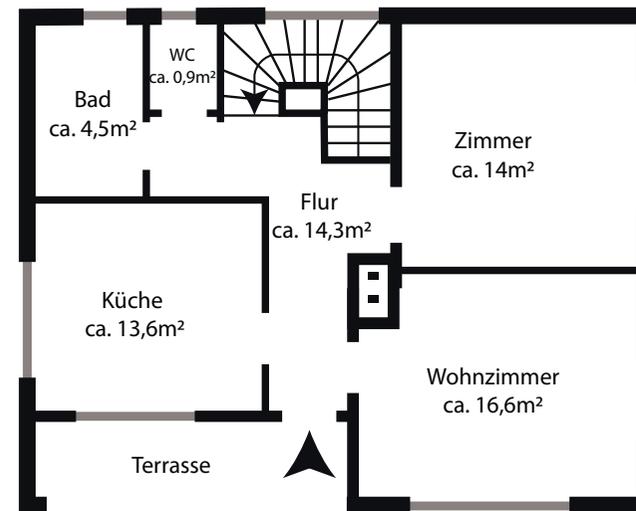
Grundriss Kellergeschoss

Flur:	ca. 8,1 m ²
Heizraum:	ca. 5,8 m ²
Lagerraum:	ca. 6,4 m ²
Garage:	ca. 15,7 m ²
Werkstatt:	ca. 13,0 m ²
GESAMT:	ca. 49,0 m²



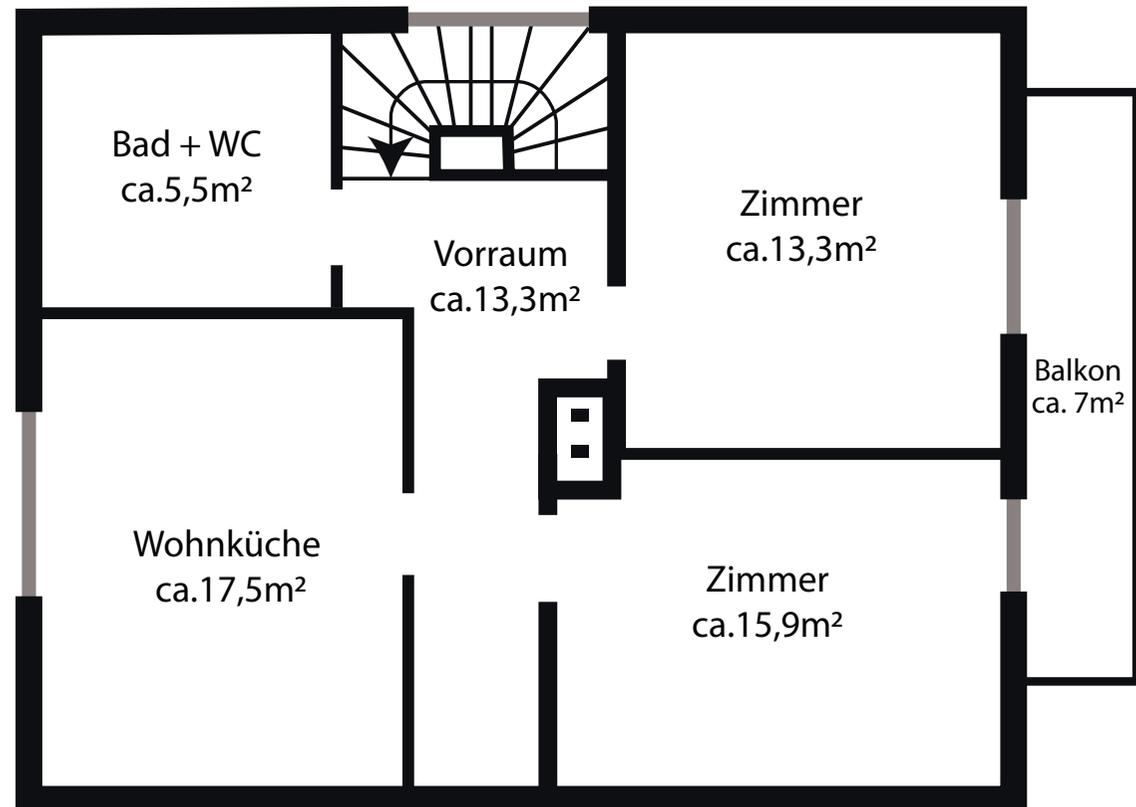
Grundriss Erdgeschoss

Flur:	ca. 14,3 m ²
Wohnzimmer:	ca. 16,6 m ²
Zimmer:	ca. 14,0 m ²
WC:	ca. 0,9 m ²
Bad:	ca. 4,5 m ²
Küche:	ca. 13,6 m ²
GESAMT:	ca. 63,9 m²
Gartenhütte:	ca. 22,8 m ²



Grundriss Obergeschoss

Vorraum:	ca. 13,3 m ²
Bad+WC:	ca. 5,5 m ²
Wohnküche:	ca. 17,5 m ²
Zimmer:	ca. 13,3 m ²
Zimmer:	ca. 15,9 m ²
GESAMT:	ca. 65,5 m²
Balkon:	ca 7,0 m ²





Kaufpreis

Gesamt: **EUR 239.000,-**

PROVISIONSHINWEIS

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{Ref,SK}: 234 kWh/m²a Energieklasse: F

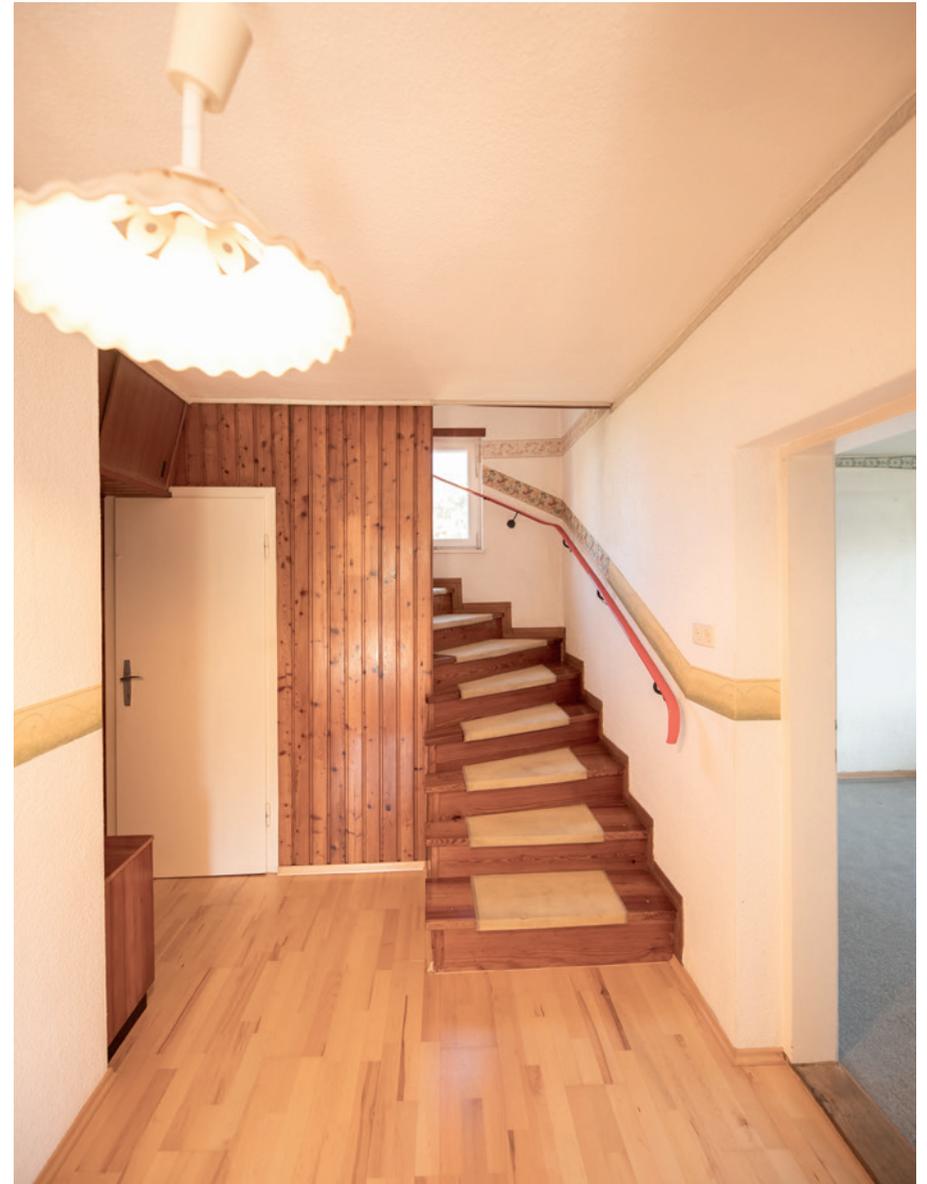
f_{GEE,SK}: 2,57 Energieklasse: E

GRUNDBUCH

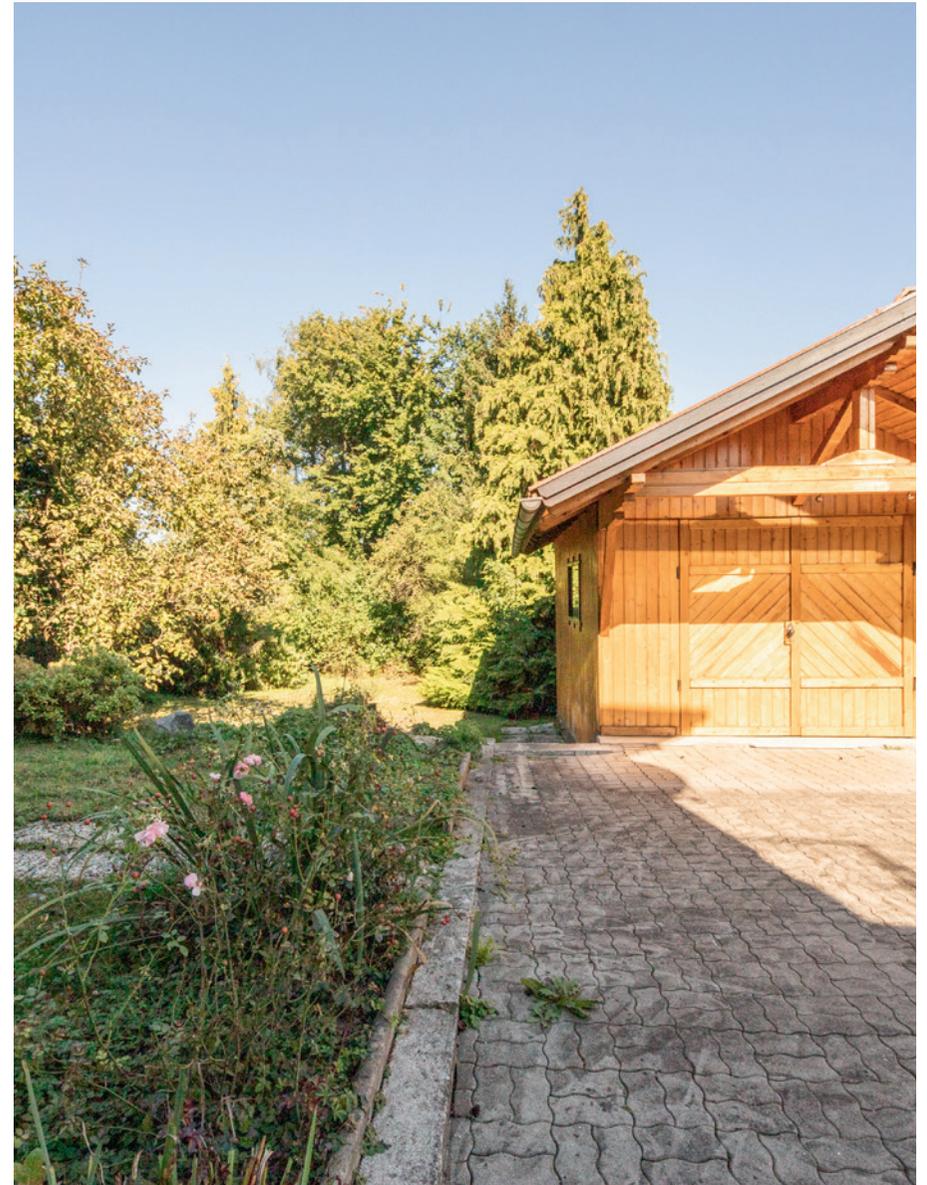
GST.Nr.: .700/2

EZ 288

KG 48139





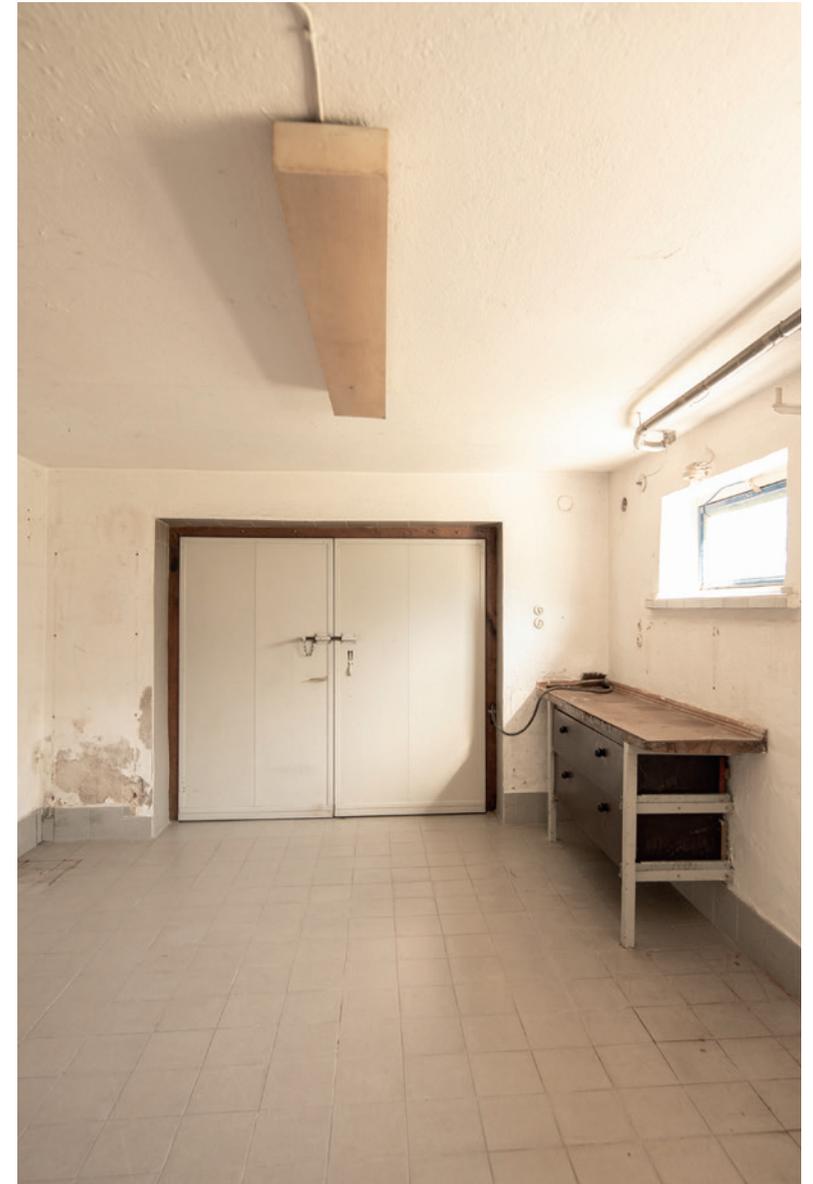


Bezaubernder Garten mit Altbaumbestand











Zell an der Pram

23,37 km²/ 1.955 Einwohner*innen

Zell an der Pram – wo Lebensfreude auf Bodenständigkeit und Sicherheit trifft.

Eingebettet in das grüne Innviertler Hügelland liegt Zell an der Pram. Ein Ort, der Ruhe, Natur und Lebensqualität perfekt vereint. Hier lebt man im Grünen, ohne auf die Nähe zu wichtigen Zentren verzichten zu müssen. Denn die Städte Ried im Innkreis, Schärding und auch Grieskirchen sind in kurzer Fahrzeit oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Der charmante Ortskern mit Kirche, Kindergarten, Volksschule, Nahversorger und Gasthäusern schafft eine abwechslungsreiche Dorfgemeinschaft. Familien, Paare und Ruhesuchende schätzen besonders die sichere, freundliche Atmosphäre und das aktive Vereinsleben, das in Zell großgeschrieben wird.

Ob Spaziergänge entlang der Pram, Radtouren durch die Natur oder kulturelle Veranstaltungen im Schloss Zell – hier verbindet sich Bodenständigkeit mit Lebensfreude.



Entfernungen & Umfeld

Kindergarten 800m / 11min	.....
Apotheke 5,9km / 6min	.....
Arzt 950m / 13min	.....
Bahnhof 1,1km / 14min	.....
Volksschule 700m / 9min	.....
Friseur 350m / 4min	.....
Nahversorger 850m / 11min	.....
Gastronomie 1km / 14min	.....
Fitnessstudio 2,1km / 4min	.....
Freibad 1,9km / 4min	.....



KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Johann Gattermaier
Geschäftsführung

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

M +43 699 11 94 94 13

E office@immobaer.at

www.immobaer.at

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. 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 geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.