Altötting

Charmantes Raumwunder mit Potenzial in idyllischer Ortsrandlage am plätschernden Bach

CODICE OGGETTO: 24338026

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 251,14 m^2 • **VANI:** 10 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 419 m^2

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24338026
Superficie netta	ca. 251,14 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2007
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 126 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.07.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	194.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

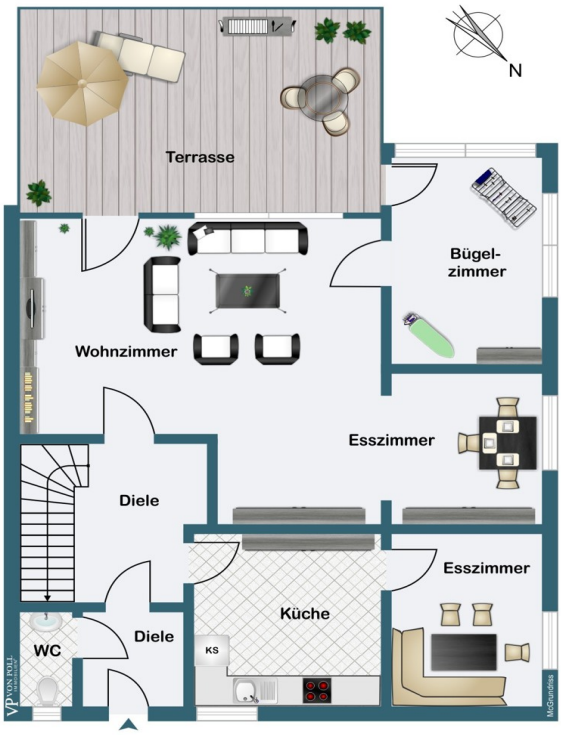
La proprietà

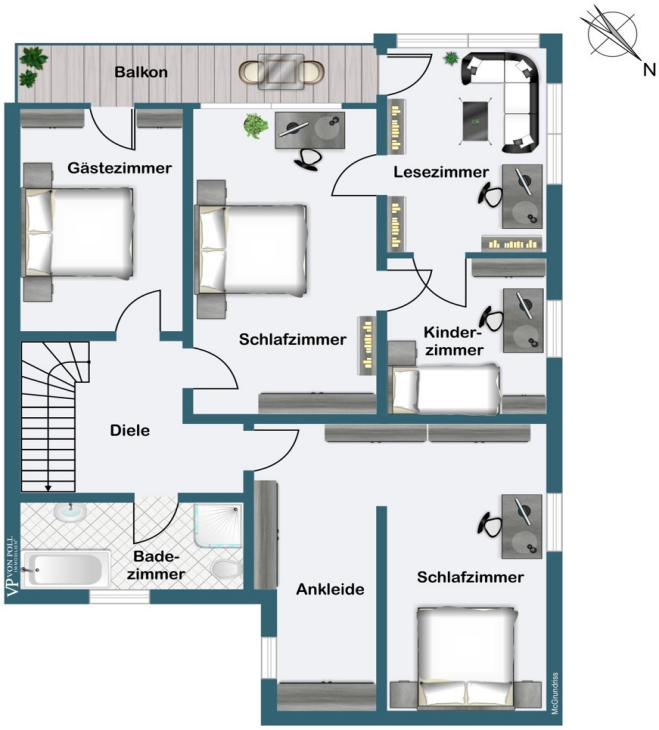
CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

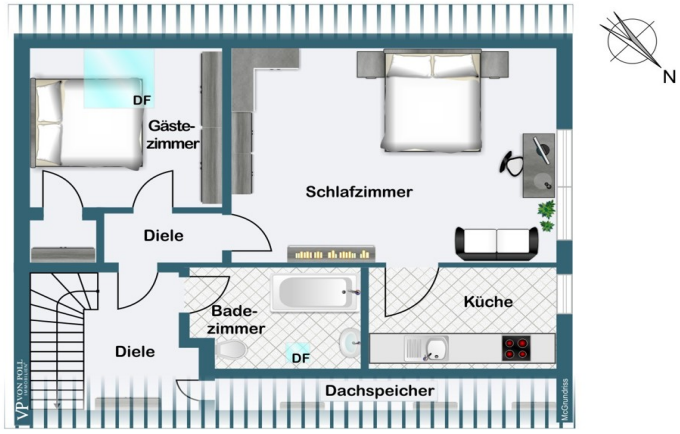
La proprietà

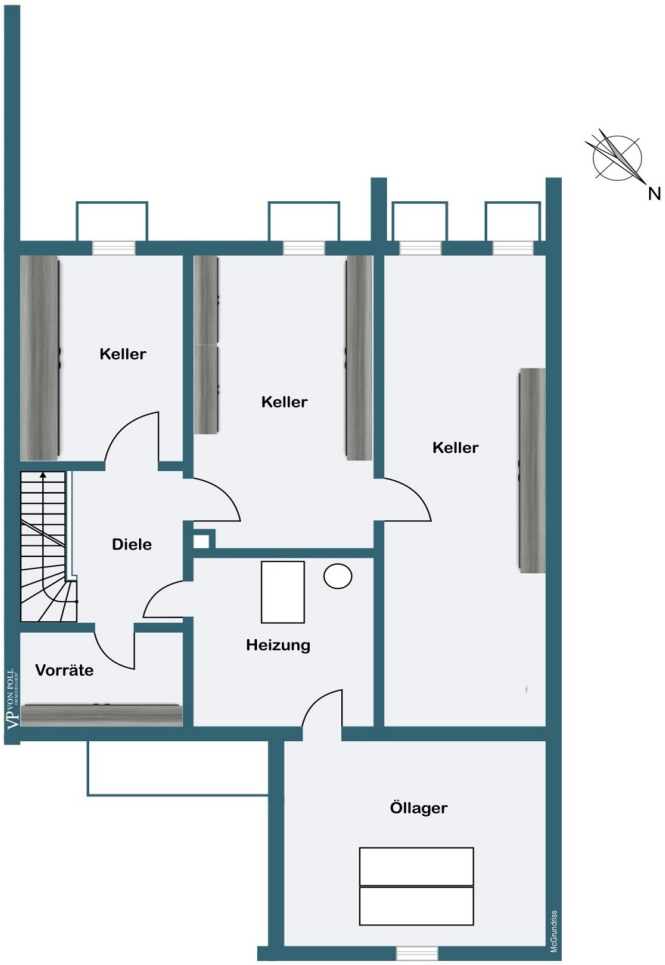
CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

Planimetrie




Balkon
Gästezimmer
Schlafzimmer
Lesezimmer
Kinder-
zimmer
Diele
Bade-
zimmer
Ankleide
Schlafzimmer
N


DF
Gäste-
zimmer
Schlafzimmer
Diele
Bade-
zimmer
Küche
Diele
DF
Dachspeicher
N



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

Una prima impressione

Charmantes Raumwunder mit Potenzial in idyllischer Ortsrandlage am plätschernden Bach

Dieses charmante Reiheneckhaus, das im Jahr 1977 erstmals bezogen wurde, liegt in einer ruhigen und begehrten Randlage im sympathischen Süden von Altötting. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 419 m² bietet das Wohnhaus eine beachtliche Wohnfläche von ca. 250 m², die sich auf drei Etagen erstreckt. Die Lage vereint das Beste aus beiden Welten: kurze Wege ins Stadtzentrum und gleichzeitig die Nähe zur Natur, sodass Sie das ruhige Leben am Stadtrand genießen können, ohne auf urbane Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.
Etwas tiefer gelegen als das Wohnhaus und über ein paar Treppenstufen zu erreichen, befindet sich ein malerischer Grünstreifen mit eigenem Zugang zum Sickenbach, der die naturnahe Randlage dieser Immobilie perfekt abrundet. Alle relevanten Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar, vieles davon fußläufig, und die Autobahn A94 bietet eine schnelle Anbindung Richtung München.

Im Erdgeschoss mit ca. 95 m² Wohnfläche erwartet Sie beim Betreten der Immobilie ein praktischer Windfang, der als Garderobe dient und Zugang zum Gäste-WC sowie zur Diele bietet. Die Diele ermöglicht neben dem Treppenhaus auch den Zugang zur Küche mit separatem Esszimmer und zum geräumigen Wohnzimmer mit einem zweiten Essbereich. Vom Wohnzimmer gelangen Sie sowohl über die sonnige, überdachte Terrasse in den herrlich angelegten und schön eingewachsenen Garten als auch in einen weiteren Raum, der im Stil eines Wintergartens gestaltet ist und sich ideal als Arbeits- oder Lesezimmer anbietet.

Das Obergeschoss bietet mit ca. 100 m² Wohnfläche noch mehr Platz als das ohnehin schon großzügige Erdgeschoss. Es verfügt über fünf Zimmer, ein Badezimmer sowie einen nach Süden ausgerichteten Balkon.

Das Raumangebot wird im Dachgeschoss um zwei weitere Zimmer mit kleiner Küche und separatem Bad ergänzt. Diese Etage mit ca. 55 m² Wohnfläche kann hervorragend als Einliegerwohnung oder geräumige Gästewohnung genutzt werden.

Auch der Keller dieser Immobilie überrascht mit einem überdurchschnittlichen Platzangebot. Neben dem Heizungsraum, dem Tankraum und einem Vorratsraum stehen drei sehr gepflegte und wohnlich gestaltete Kellerräume zur Verfügung, die ideal für

Hobbys, eine Werkstatt oder als Arbeitsräume geeignet sind.

Die Ölheizung im Haus ist aus dem Jahr 1995 und der Tankraum befindet sich unter der sehr großzügigen Garage des Hauses. Die Fenster im Haus wurden bis auf wenige Ausnahmen 2007 erneuert und einige Bodenbeläge sowie teilweise die sanitäre Einrichtung sind ebenfalls modernisiert worden.

Die naturnahe Randlage am romantischen Bachlauf, die maximale Privatsphäre im wunderschön eingewachsenen Gartenidyll, das beeindruckende Platzangebot zum Wohnen und Leben sowie die gute Erreichbarkeit aller relevanten Einrichtungen des täglichen Lebens sind nur einige der Highlights, die dieses Haus zu einem besonderen Ort und einem echten Zuhause machen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses charmante Zuhause persönlich vor. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

Tutto sulla posizione

Altötting liegt malerisch im Alpenvorland, umgeben von den Städten München, Passau und Salzburg sowie in unmittelbarer Nähe des idyllischen Chiemsees. Die Kreisstadt, mit rund 13.000 Einwohnern, gehört zum gleichnamigen Landkreis im Regierungsbezirk Oberbayern und befindet sich etwa 90 Kilometer östlich von München.

Die Landeshauptstadt ist über die Autobahn A94 in nur etwa 45 Minuten erreichbar, wodurch Altötting besonders attraktiv für Berufspendler wird. Zusätzlich gewährleistet die Bahnlinie Mühldorf-Burghausen eine hervorragende Anbindung an zahlreiche weitere Städte. Altötting verfügt zudem über einen eigenen Bahnhof. Das Stadtzentrum lädt mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten, darunter einladende Bäckereien und Supermärkte, zum Verweilen und Entdecken ein.

Der Landkreis Altötting, das "A und Ö in Bayern", ist nicht nur die Heimat des bedeutendsten Wallfahrtsortes Bayerns, sondern auch der längsten Burganlage der Welt in Burghausen, die mit ihren 1.051 Metern einen Besuch wert ist. Jährlich ziehen die Marienwallfahrt und die Gnadenkapelle in Altötting rund eine Million Pilger an. Zudem ist das Geburtshaus des verstorbenen Papstes Benedikt XVI. in Marktl am Inn ein weiterer Anziehungspunkt.

Der Landkreis ist flächenmäßig klein, beheimatet aber etwa 106.000 Einwohner und umfasst die wichtigen Städte Alt- und Neuötting sowie Burghausen. Durch die perfekte Lage hat sich die Region zu einem Hightech-Zentrum mit international anerkanntem technischem Know-how entwickelt und ist ein Aushängeschild für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns.

Die Umgebung besticht durch eine hohe Lebensqualität: Die sanfte Hügellandschaft, die den Inn und die Salzach umgibt, schafft ein wunderschönes Landschaftsbild. Neun wertvolle Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie über 100 Naturdenkmäler bereichern die Region. Die Freizeitangebote sind vielfältig und reichen von Badeseen und Trimmpfaden über eine Kartbahn und Golfplätze bis hin zu fast 400 Kilometern Rad- und Wanderwegen. Für Liebhaber der bayerischen Lebensart, Volksmusik und gemütlichen Biergärten bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten. Kulturelle Veranstaltungen, wie die im Schloss Tüßling oder das jährliche Burghauser Jazz-Festival, runden das Angebot ab.

Altötting – ein Ort, der nicht nur durch seine Lage besticht, sondern auch durch seine

vielfältigen kulturellen und natürlichen Angebote.

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 194.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODICE OGGETTO: 24338026 - 84503 Altötting

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: +49 8631 - 99 00 290
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com