

**Altötting**

# Urban angebunden, im Grünen zuhause – stilvolle Wohnidylle mit Charakter & viel Privatsphäre

**Objektnummer: 26437021-1**



**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 285,73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 840 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26437021-1</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>849.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 285,73 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1986</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergie- verbrauch</b>	<b>73.52 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>26.05.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1986</b>

Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting**

## Ein erster Eindruck

In absolut zentraler Lage von Altötting präsentiert sich dieses stilvoll modernisierte Wohnhaus als gelungene Verbindung aus zeitgemäßem Wohnkomfort und naturnaher Lebensqualität.

Bereits beim Ankommen entfaltet die Liegenschaft ihren besonderen Charme: Der liebevoll eingewachsene Garten wirkt wie ein idyllischer Rückzugsort, in dem sich Natur und Privatsphäre harmonisch vereinen. Sanftes Grün, schattenspendende Pflanzen und ein Wasserspiel auf der Terrasse schaffen eine entspannte, fast meditative Atmosphäre. Mit etwas Glück lassen sich Schmetterlinge und Vögel beobachten, während das leise Plätschern des Wassers den Alltag in den Hintergrund treten lässt. Die sonnige Südterrasse sowie die großzügig, überdachte Südloggia laden dazu ein, warme Tage in stilvoller Ruhe zu genießen.

Trotz der geschützten, naturnahen Umgebung profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Banken, Behörden und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Das ursprünglich 1986 erbaute Einfamilienhaus wurde in den letzten zwei Jahren umfassend im Innenbereich saniert und präsentiert sich heute in einem modernen, hochwertigen Gesamtbild. Klare Linien, ausgewählte Materialien und ein stimmiges Wohnkonzept schaffen eine elegante und zugleich wohnliche Atmosphäre. Insgesamt stehen rund 286 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, inklusive der wohnlich nutzbaren Flächen im Untergeschoss.

Beim Betreten gelangt man zunächst in einen Windfang, der neben dem Aufgang zur Einliegerwohnung in eine repräsentative Diele übergeht, von der sich die Räume des Erdgeschosses erschließen: Das Raumangebot umfasst ein Gäste-WC, ein geräumiges Büro sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Eines der Herzstücke des Hauses ist die Südtiroler Stube, die ebenfalls einen Zugang zur überdachten Südterrasse bietet, mit angrenzender hochwertiger Küche. Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich des Hauses. Ein Schlafzimmer mit Ankleide und einem weiteren Zimmer. Beide Räume haben Zugang zur Loggia mit Blick in den sonnigen Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein stilvoll erneuertes Badezimmer mit moderner Dusche und Badewanne. Die beiden Badezimmer sind mit hochwertigem Feinsteinzeug, das Gäste-WC mit erlesenem Naturstein ausgestattet. Eine effiziente Fußbodenheizung in beiden Wohnetagen inkl. Einliegerwohnung sorgt für zeitgemäßen Komfort. Die separate und komplett sanierte Einliegerwohnung mit eigenem Treppenaufgang ist hell und funktional gestaltet und umfasst einen großzügigen Wohn-/Schlafbereich, ein großzügiges Tageslichtbad und einen Flur – ideal für Gäste oder zur individuellen Nutzung.

Auch das Untergeschoss überzeugt: Ein ausgedehnter, tageslichtheller Raum mit

**Wohncharakter eignet sich als Homeoffice, Fitness- oder Hobbybereich, zudem ist ein Raum für ein Duschbad vorbereitet. Ergänzt wird das Angebot an Nutzflächen durch Hauswirtschafts-, Heizungs-, Werkstatt- und zwei Lagerräume sowie den praktischen Dachboden. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor, direktem Hauszugang und separatem Gartenzugang. Dieses Haus verbindet moderne Wohnansprüche mit einer besonderen Gartenatmosphäre und viel Privatsphäre mitten in der Stadt – ein Ort, an dem stilvolles Wohnen und entspanntes Leben ideal zusammenfinden.**

**Eine Besichtigung vermittelt Ihnen sicher den besten Eindruck von dieser wundervollen Immobilie und ist nach Vereinbarung möglich. Bitte stellen Sie im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten, wir versorgen Sie dann mit weiteren Informationen. Wir freuen uns auf Sie!**

**Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting**

## **Ausstattung und Details**

**Renovierungen und Modernisierungen im Überblick:**

**2008**

- Erneuerung der Gastherme

**2017**

- Einbau einer Alarmanlage
- Installation einer Blitzschutzanlage
- Neugestaltung des Gartens
- Erneuerung der Küche mit exklusiver Marmorarbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten

**2023**

- Installation einer automatischen Gartenbewässerungsanlage

**2024 – 2025 (umfangreich modernisiert)**

- Dachdämmung (Dachschrägen und Geschossdecke) auf einen U-Wert von ca. 0,125 W/m<sup>2</sup>K erneuert
- Kamineinfassung in Kupfer sowie Kaminkopfverkleidung in Edelstahl ausgeführt
- Installation einer leistungsstarken Premium-Photovoltaikanlage (15,02 kWp) mit Batteriespeicher (gegen Aufpreis von 20.000 € zu übernehmen)
- Notstromfunktion PV-Anlage und Heizungsunterstützung durch PV-Anlage (1 Heizstab, erweiterbar auf 4 Heizstäbe)
- Erneuerung sämtlicher Dachflächenfenster, teilweise vergrößert, inkl. elektrischer Außenrollläden, elektrischer Antriebe und SmartHome-Integration
- Erneuerung aller Bodenbeläge im Obergeschoss mit hochwertigem Echtholzparkett (Eiche)
- Weitgehende Erneuerung der Fensterverglasung im OG und EG (U-Wert ca. 1,1 W/m<sup>2</sup>K)
- Kernsanierung der Einliegerwohnung inkl. neuem Estrich, Fußbodenheizung und Grundrissanpassung (Wand entfernt, Bad vergrößert)
- Vollständige Sanierung beider Bäder im Obergeschoss (inkl. Estrich und FB-Heizung) auf gehobenem Ausstattungsniveau
- Fachgerechte Aufbereitung der Terrakottafliesen in beiden Treppenhäusern und Fluren
- Erneuerung der Heizkreisverteiler der Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Erneuerung und Neuverputz zahlreicher Deckenflächen, teilweise mit Stuckelementen und integrierten LED-Spots
- Ausstattung von Büro und Wohnzimmer im Erdgeschoss mit hochwertigem Echtholzparkett (Premiumqualität)
- Sanierung des Gäste-WCs im Erdgeschoss mit Natursteinausstattung
- Neuverputz der überwiegenden Kellerdecken
- Erneuerung sämtlicher Wasserleitungen in Edelstahl, vollständig gedämmt und in Trockenbauweise verkleidet

- Ergänzung einer strukturierten Netzwerkverkabelung (CAT 8 Leitungen mit CAT 7 Anschlussdosen) in zahlreichen Räumen
  - Vorbereitung eines Starkstromanschlusses für Außenküche und Außensauna
  - Separate Leitungsführung für die Einliegerwohnung (eigene Verbrauchsabrechnung möglich)
  - Erneuerung der Heizungsverrohrung im Heizungsraum sowie Installation eines Mehrschicht-Pufferspeichers (1.000 Liter), technische Vorbereitung für Wärmepumpenheizung
  - ...und viele weitere durchdachte Details, die wir Ihnen gerne persönlich vor Ort vorstellen
- Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):  
<https://tour.ogulo.com/BhiY>

**Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting**

## **Alles zum Standort**

Altötting liegt im idyllischen Alpenvorland, eingebettet zwischen München, Passau und Salzburg und unweit des Chiemsees. Die rund 13.000 Einwohner zählende Kreisstadt im oberbayerischen Landkreis Altötting befindet sich etwa 90 Kilometer östlich der Landeshauptstadt München.

Über die A94 ist München in rund 45 Minuten bequem erreichbar – ein klarer Vorteil für Berufspendler. Auch die Bahnverbindung über die Strecke Mühldorf–Burghausen sorgt für eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung. Der Bahnhof liegt nur etwa 1,4 km von der Immobilie entfernt.

Die Immobilie selbst befindet sich in zentraler Lage nordöstlich des Kapellplatzes. Das Herz von Altötting mit seinen Geschäften, Cafés und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Direkt gegenüber befinden sich eine Bäckerei und ein Supermarkt, auch eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt.

Der Landkreis Altötting – das „A und Ö“ Bayerns – ist weit über die Region hinaus bekannt als bedeutendster Wallfahrtsort des Freistaats. Die Gnadenkapelle zieht jährlich rund eine Million Pilger an. In der Umgebung finden sich zudem weitere kulturelle Highlights wie die längste Burganlage der Welt in Burghausen oder das Geburtshaus von Papst Benedikt XVI. in Marktl am Inn.

Geografisch liegt der Landkreis zwischen Niederbayern und der österreichischen Grenze und umfasst rund 106.000 Einwohner. Städte wie Altötting, Neuötting und Burghausen prägen die Region. Dank seiner Lage hat sich der Landkreis zu einem starken Wirtschaftsstandort mit international anerkanntem technischem Know-how entwickelt.

Gleichzeitig bietet die Region eine hohe Lebensqualität: Das Landschaftsbild entlang von Inn und Salzach ist geprägt von weiten Ebenen, sanften Hügeln und zahlreichen Schutzgebieten. Über 100 Naturdenkmäler sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Rad- und Wanderwegen über Badeseen bis hin zu Golfplätzen und Kulturveranstaltungen – machen die Gegend besonders attraktiv. Auch traditionelle Biergärten, Volksmusik und Events wie das Burghauser Jazzfestival tragen zur hohen Lebensqualität bei.

**Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26437021-1 - 84503 Altötting**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Dany-Alexander Kessler**

---

**Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn**

**Tel.: +49 8631 - 99 00 290**

**E-Mail: [muehldorf@von-poll.com](mailto:muehldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**