

Emmerting

Neubau in ruhiger Ortsrandlage – KFW 55 Reiheneckhaus - voll unterkellert - modern & komfortabel

Objektnummer: 23338006

PROVISIONSFREI



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 594.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142,15 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 289 m²

Objektnummer: 23338006 - 84547 Emmerting

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

Objektnummer: 23338006 - 84547 Emmerting

Auf einen Blick

Objektnummer	23338006
Wohnfläche	ca. 142,15 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage, 29000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	594.500 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	keine Käuferprovision
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 59 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23338006 - 84547 Emmerting

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuерung	Fernwärme

Objektnummer: 23338006 - 84547 Emmerting

Die Immobilie



Objektnummer: 23338006 - 84547 Emmerting

Die Immobilie



**Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Objektnummer: 23338006 - 84547 Emmerting

Die Immobilie



Objektnummer: 23338006 - 84547 Emmerting

Die Immobilie



Objektnummer: 23338006 - 84547 Emmerting

Die Immobilie



Objektnummer: 23338006 - 84547 Emmerting

Die Immobilie



WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 DARLEHENSGEBERN

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

3,17% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,09% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,35% p.a.	3,46% p.a.
10 Jahre	3,09% p.a.	3,17% p.a.
30 Jahre	3,80% p.a.	3,89% p.a.

Stand per 03.01.2024

www.vp-finance.de

Objektnummer: 23338006 - 84547 Emmerting

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

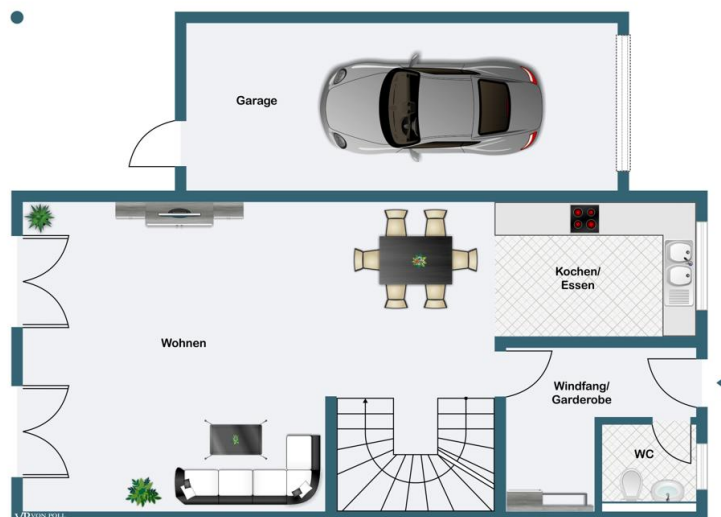
www.von-poll.com

Objektnummer: 23338006 - 84547 Emmerting

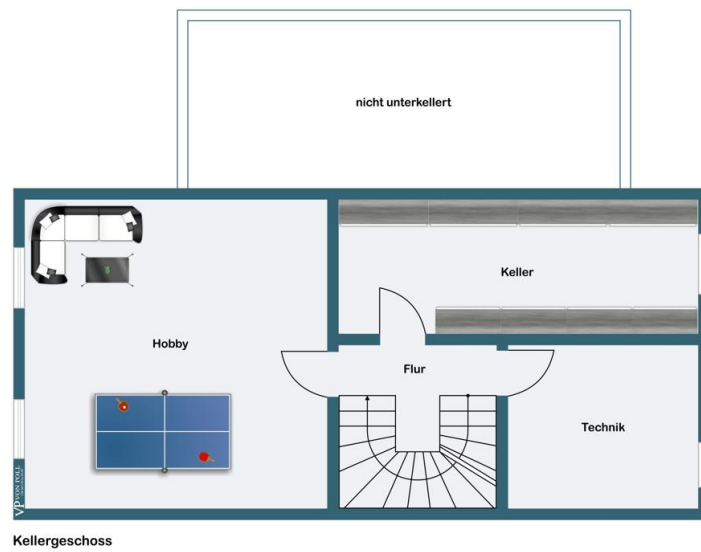
Grundrisse



Obergeschoss



Erdgeschoss



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: 23338006 - 84547 Emmerting

Ein erster Eindruck

In absolut ruhiger und familienfreundlicher Ortsrandlage entstehen auf einem sonnigen Grundstück im Emmertinger Neubaugebiet Seng diese drei modernen und hochwertigen Reihenhäuser. Garten, Terrasse und Balkon sind dabei perfekt für die Mittags- und Abendsonne ausgerichtet. Die Häuser werden architektonisch ansprechend leicht versetzt und in Ziegelbauweise (mit Perlit gefüllte Steine) als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet. Die großen Fensterflächen im Erd- und Obergeschoss, die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung sorgen für ein behagliches und komfortables Wohnambiente im neuen Eigenheim. Das Untergeschoss wird überwiegend in Wohnraumqualität ausgeführt und bietet so zusätzlichen Raum für z.B. Hobby-, Spiel-, Fitness- oder Arbeitsräume. Die effiziente Haustechnik in Verbindung mit der Fernwärmeheizung nimmt im Technikeller kaum Platz in Anspruch. Der Bauträger baut diese Häuser in bester Qualität und mit modernen und hochwertigen Materialien. Selbstverständlich versuchen wir auch gerne Ihre individuellen Wünsche zur Gestaltung und Ausstattung zu berücksichtigen. Alle Häuser verfügen über eine Garage (zzgl. 29.000 €) und bieten einen schön geschnittenen Garten sowie Balkon und Terrasse zur sonnigen Südwestseite des Grundstücks. Die ruhige Lage in angenehmer Nachbarschaft verbunden mit kurzen Wegen für die täglichen Erledigungen runden Ihr neues Wohlfühlhaus perfekt ab. Der Baubeginn ist für Frühjahr 2024 und die Fertigstellung für Sommer 2025. ***Der Energiebedarfsausweis wird derzeit erstellt*** Die ausführende Baufirma ist ein bayerisches Traditionsunternehmen aus der Region. Seit über 30 Jahren in der Baubranche tätig, arbeitet der Bauträger seit Jahren mit gut ausgebildeten Meisterbetrieben zusammen. Er verspricht absolut gewissenhafte Ausführung sowie eine verantwortungsvolle und kundenorientierte Zusammenarbeit. Neben diesem Reiheneckhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 289 m² zu einem Kaufpreis von 594.500 € (zzgl. Garage für 29.000 €) stehen noch folgende Häuser zur Verfügung: - Reihemittelhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 234 m² zu einem Kaufpreis von 578.960 € (zzgl. Garage für 29.000 €) - Reiheneckhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 375 m² zu einem Kaufpreis von 624.550 € (zzgl. Garage für 29.000 €) Überzeugen Sie sich gerne von sämtlichen Details und dem Potenzial dieser modernen Neubauimmobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin mit uns. ***Fördermöglichkeiten über www.kfw.de und das Bayerische Wohnungsbauprogramm prüfen - wir beraten Sie gerne zu möglichen Förderungen!***

Objektnummer: 23338006 - 84547 Emmerting

Ausstattung und Details

Die architektonisch ansprechenden, leicht versetzten Reihenhäuser werden von einem regionalen Bauträger und regionalen Handwerksbetrieben errichtet, wobei die handwerklich hochwertige Ausführung durch folgende Ausstattung abgerundet wird:

- Außenwände Ziegelmauerwerk mit Perlit gefüllt (36,5 cm)
- KFW Effizienzhaus 55
- Haus komplett unterkellert (außer Garage)
- Eindeckung Satteldach in Anthrazitgrau
- Fernwärmeheizung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung im kompletten Haus (außer Abstellräume)
- Maßgefertigte Hausfenster und Fenstertüren mit 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung
- Bodentiefe Fensterelemente auf der kompletten Gartenseite
- Elektrische Rollläden
- Balkon mit Glasbrüstung und WPC-Dielen
- Elektrischer Türöffner
- Klingelanlage mit integrierter Videosprechanlage
- Schlaf- und Arbeitsräume mit vollflächig verklebten Parkettböden
- Bäder, Flure und Wohnräume mit hochwertigem Feinsteinzeug gefliest
- Keller gefliest und „Hobbyraum“ mit Fußbodenheizung
- Sanitärräume mit Marken-Keramik und hochwertigen Armaturen
- Bodentiefe Duschwanne
- Gäste-WC im Erdgeschoss sowie WC im Obergeschoss im Bad integriert
- Wasserenthärtungsanlage
- Ausreichend Steckdosen
- Garage mit fugenloser Epoxidbeschichtung (Garage zzgl. 29.000 €)
- Garagentor mit elektrischem Antrieb
- Terrasse
- Garten ausgesät und eingezäunt mit Doppelstabmattenzaun
- Außenbeleuchtung
- ...

Der Energiebedarfsausweis wird derzeit erstellt

Alle weiteren Details entnehmen Sie bei Interesse gerne der ausführlichen Baubeschreibung, die wir Ihnen nach einer ersten Kontaktaufnahme - gemeinsam mit dem Exposé und weiteren Unterlagen - zusenden oder in einem persönlichen Termin mit Ihnen besprechen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Objektnummer: 23338006 - 84547 Emmerting

Alles zum Standort

Die Gemeinde Emmerting mit ihren vier Gemeindeteilen Bruck, Oberemmerting, Seng und Unteremmerting zählt etwas über 4000 Einwohner und liegt zwischen den schönen Städten Altötting und Burghausen. Beide Städte sind gut sieben Kilometer entfernt und bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Burghausen ist etwa fünf Kilometer entfernt. Somit ist die Gemeinde sowohl infrastrukturell, wirtschaftlich als auch kulturell gesehen sehr gut aufgestellt. In Emmerting finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Metzger, Bäcker, Apotheke, mehrere Ärzte, Schule, zwei Kindergärten, Restaurants und einiges mehr. Außerdem gibt es einen Sportverein und für die Wanderer den Walderlebnispfad Klosterau sowie insgesamt eine großartige Umgebung mit viel Natur entlang der der schönen Alz. Nur wenige Kilometer sind es zur A 94, über die Sie in knapp einer Stunde in die Landeshauptstadt München oder in die wunderbare Altstadt Passaus gelangen. Ebenso schnell sind Sie in den Bergen, am Chiemsee oder in Salzburg (50 km entfernt). Der Landkreis Altötting - das A und Ö in Bayern - beheimatet den bedeutendsten Wallfahrtsort Bayerns und die längste Burganlage der Welt (1.051 Meter) in Burghausen. Nicht nur dank ihrer tollen Burganlage ist die 14 km entfernte romantische Altstadt Burghausen immer einen Besuch wert. Die Marienwallfahrt und die Gnadenkapelle in Altötting ziehen jährlich rund eine Million Pilger an. Ein zusätzlicher Besuchermagnet ist das Geburtshaus des kürzlich verstorbenen Papstes Benedikt XVI. in Marktl am Inn. In unmittelbarer Nachbarschaft zu Österreich und Niederbayern liegt der flächenmäßig eher kleine Landkreis. Hier leben rund 106.000 Einwohner, zu den wichtigsten Städten zählen Alt- und Neuötting sowie Burghausen. Durch diese perfekte Lage hat sich die Region zu einem Hightech-Zentrum mit weltweit anerkanntem technischem Know-how entwickelt und ist ein Aushängeschild für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns. Malerisch an Inn und Salzach gelegen, bietet der die Region eine hohe Lebensqualität. Das Landschaftsbild ist geprägt von einer etwa 10 Kilometer breiten Ebene, in der der Inn fließt und die im Norden und Süden von einer üppig grünen Hügellandschaft begrenzt wird. Im Landkreis mündet auch die Salzach in den Inn, der sich in Passau mit der Donau vereinigt. Es existieren neun wertvolle Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete, daneben über 100 Naturdenkmäler. Das umfangreiche Freizeitangebot reicht von Badeseen und Trimpfaden über eine Kartbahn und Golfplätze bis hin zu fast 400 Kilometer an Rad- und Wanderwegen. Daneben werden alle auf Ihre Kosten kommen, die die bayerische Lebensart, Volksmusik und gemütliche Biergärten schätzen.

Objektnummer: 23338006 - 84547 Emmerting

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: 23338006 - 84547 Emmerting

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com