Emmerting

Behagliches Wohnen! Charmante Doppelhaushälfte mit schönem Garten in verkehrsgünstiger Lage

Objektnummer: 23338037

KAUFPREIS: 425.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 133,5 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 440 m^2

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

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

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

Auf einen Blick

Objektnummer	23338037
Wohnfläche	ca. 133,5 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	26.04.2024
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	425.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	18.11.2033
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	125.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

Die Immobilie

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

Die Immobilie

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

Die Immobilie

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

Die Immobilie

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

Die Immobilie

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

Die Immobilie

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

Die Immobilie

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

Die Immobilie

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

Die Immobilie

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

Die Immobilie

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

Die Immobilie

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

Die Immobilie

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

Die Immobilie

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

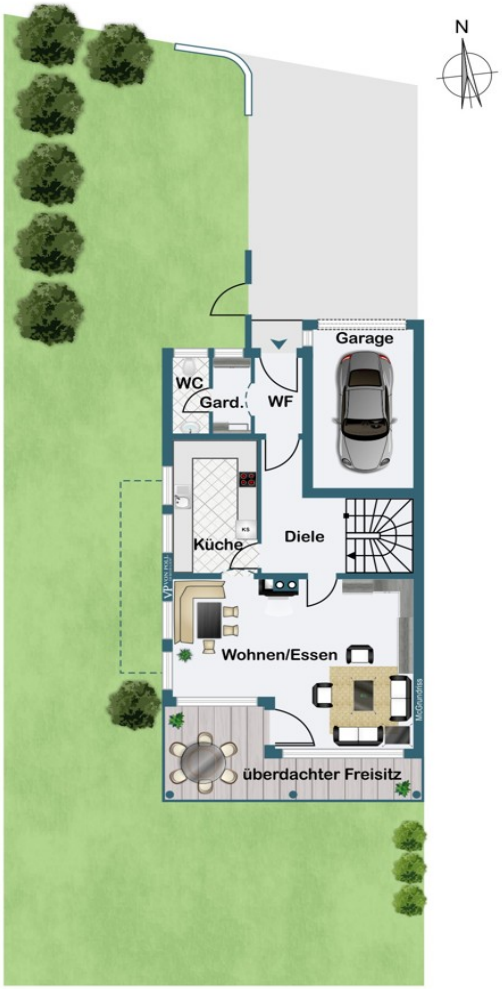
Die Immobilie

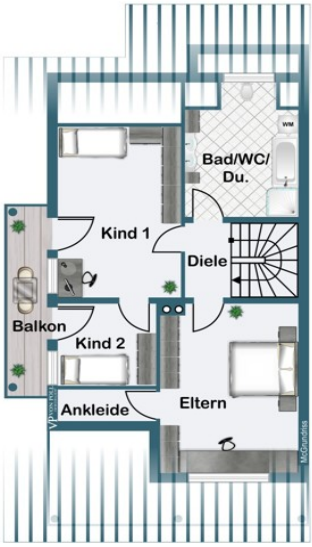
Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

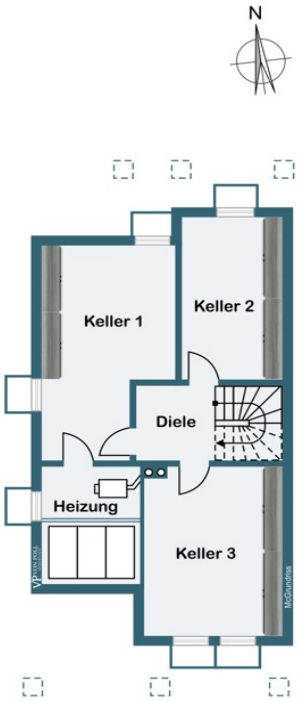
Die Immobilie

Objektnummer: 23338037 - 84547 Emmerting

Grundrisse




Bad/WC/
Du.
WM
Kind 1
Diele
Balkon
Kind 2
Ankleide
Eltern



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: 23338037 - 84547 Emmerting

Ein erster Eindruck

Behagliches Wohnen! Charmante Doppelhaushälfte mit schönem Garten in verkehrsgünstiger Lage In einer sympathischen Siedlung in ruhiger Randlage von Emmerting erwartet Sie die von uns angebotene charmante Doppelhaushälfte. Mit einer Wohnfläche von etwa 133,5 m² und einem liebevoll gestalteten Grundstück von rund 440 m² bietet dieses Haus wahrlich ein behagliches Zuhause für Ihre Familie. Die schöne Lage an einer Anliegerstraße mit wenig Durchgangsverkehr punktet mit fußläufiger Nähe zum Ortskern und somit zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindertageseinrichtungen und Gastronomie. Außerdem profitieren die Anwohner Emmertings von überaus kurzen Wegen nach Altötting, Burgkirchen, Burghausen und zur A94. Das Baujahr 1984 zeugt von einer soliden Bauweise der Doppelhaushälfte, die sich innen, wie außen in einem gepflegten Erscheinungsbild präsentiert. Die ruhige Anliegerstraße mit netten Nachbarn und einem schönen Spielplatz verspricht eine entspannte Wohnatmosphäre, während die verkehrsgünstige Lage alle Annehmlichkeiten des modernen Lebens in unmittelbarer Reichweite hält. Der Eingangsbereich führt Sie in ein Haus, dessen angenehme Raumaufteilung ein harmonisches Wohngefühl schafft. Für behagliche Temperaturen und ein zeitgemäßes Wohnambiente sorgen die gefliesten und mit Fußbodenheizung beheizten Räume im Erd- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss beeindruckt mit besonders hohen Räumen, riesigen Fensterflächen zur Westseite und einem charmanten Sichtdachstuhl, der den Räumen ein besonderes Flair verleiht. Die beiden Zimmer auf der Westseite verfügen über einen Zugang zum Balkon, der für zusätzlichen Komfort und ein angenehmes Raumklima sorgt. Im Jahr 2011 wurde eine neue Heizungsanlage installiert, die mit Solarthermie und einem Kachelofen nicht nur effizient, sondern auch umweltschonend arbeitet. Der eingewachsene Garten schafft eine grüne Oase der Privatsphäre, perfekt für erholsame Stunden im Freien. Neben der großzügigen Gartenfläche bieten ein praktisches Gartenhaus, Hochbeete, ein Carport und eine Garage ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Diese Immobilie besticht durch ihre solide Bauweise und das gepflegte Erscheinungsbild, perfekt für einen Großteil an Familien. Mit ein paar Handstrichen nach Ihren Vorstellungen können Sie das solide und massiv erbaute Wohnhaus in neuem Glanz erstrahlen lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Objektnummer: 23338037 - 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. Burgkirchen 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 schönen Alz. Das Haus selbst befindet sich an einer Anliegerstraße am Ortsrand von Emmerting. Nichtsdestotrotz ist das Ortszentrum fußläufig erreichbar. Nur wenige Kilometer sind es von Emmerting 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 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 Trimmpfaden 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: 23338037 - 84547 Emmerting

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23338037 - 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