

**Emmerting**

# Modernes, sonniges EFH mit Sichtdachstuhl & eingewachsenem Garten – Ruhe & Privatsphäre

**Objektnummer: 26437017-1**



**KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 492 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting**

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

**Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26437017-1</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>639.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 142,55 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2007</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	22.41 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.04.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## 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: 26437017-1 - 84547 Emmerting**

## **Ein erster Eindruck**

**Offenheit, die Räume trägt – modernes, sonniges Einfamilienhaus mit Sichtdachstuhl und eingewachsenem Garten – Ruhe und Privatsphäre**

**Dieses charmante Einfamilienhaus in ruhiger und sonniger Lage von Emmerting vereint modernes Wohnen mit einer warmen, beinahe romantischen Atmosphäre. Auf einer Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 492 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Zuhause, das durch seine hochwertige Bauweise, liebevolle Gestaltung und lichtdurchflutete Offenheit begeistert. Errichtet im Jahr 2006 (2007 Erstbezug) in solider Ziegelbauweise, präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand – ein Ort, an dem man unmittelbar ankommen und sich wohlfühlen kann.**

**Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein offener Eingangsbereich mit beeindruckendem Sichtdachstuhl, der ein Gefühl von Weite und Leichtigkeit vermittelt. Das Erdgeschoss öffnet sich zu einem großzügigen Wohnbereich mit weitläufigen Fensterflächen, die das Haus mit Tageslicht durchfluten und den Blick in den sonnigen Garten freigeben. Durch die geschickte Eckanordnung lässt sich der Wohnbereich dezent gliedern, sodass ein harmonisches Zusammenspiel aus Offenheit und Gemütlichkeit entsteht. Ein stilvoller Kachelofen sorgt hier für behagliche Stunden und unterstreicht den wohnlichen Charakter. Die offene, hochwertige Einbauküche fügt sich nahtlos in den Raum ein und wird durch einen praktischen, abschließbaren Abstellraum ergänzt. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.**

**Im Obergeschoss, das sich als offenes Dachgeschoss mit Galeriecharakter präsentiert, erwarten Sie drei individuell nutzbare Schlafzimmer. Zwei der Zimmer verfügen über direkten Zugang zu einem Balkon und bieten einen idyllischen Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Das großzügige Masterbad lädt mit Badewanne und eleganter, bodengleicher Dusche zu entspannten Wellnessmomenten ein. Die offene Gestaltung des Flurs in Verbindung mit dem sichtbaren Dachstuhl verleiht dieser Etage eine besondere architektonische Leichtigkeit. Das Kellergeschoss überzeugt mit funktionalem Raumangebot: Neben einem Heizungsraum und einer Waschküche steht ein sehr großzügiger Hobbyraum mit angrenzendem Abstellraum zur Verfügung – ideal für kreative Entfaltung oder zusätzlichen Stauraum.**

**Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen. Der sonnige Garten erstreckt sich über**

**drei Seiten des Hauses und ist überwiegend nach Süden ausgerichtet – perfekt für lange, helle Tage im Freien. Eine weitläufige Terrasse, großzügig überdacht, lädt zu geselligen Abenden oder ruhigen Momenten im Grünen ein. Die geräumige Einfahrt sowie die Garage mit integrierter Werkstatt bieten zusätzlichen Komfort und direkten Zugang in den Garten.**

**Technisch ist das Haus bestens ausgestattet: Eine umweltfreundliche Grundwasserwärmepumpe mit eigenem Brunnen sorgt für effiziente Wärme, während eine Solarthermieanlage die Warmwasserbereitung unterstützt. Dreifachverglaste Fenster und die Aufdachdämmung tragen zusätzlich zur hervorragenden Energieeffizienz und zum Wohnkomfort bei.**

**Dieses Haus strahlt eine besondere Ruhe und Geborgenheit aus – ein lichtdurchfluteter Wohnraum, der durch seine offene Bauweise, natürliche Materialien und liebevolle Pflege besticht. Ein Ort zum Durchatmen, Ankommen und Bleiben.**

**Überzeugen Sie sich selbst – gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vor. Bitte senden Sie uns hierfür eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):**

**<https://tour.ogulo.com/mgyp>**

**Objektnummer: 26437017-1 - 84547 Emmerting**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Emmerting mit ihren vier Ortsteilen Bruck, Oberemmerting, Seng und Unteremmerting zählt etwas mehr als 4.000 Einwohner und liegt verkehrsgünstig und zentral zwischen der Kreisstadt Altötting und der historischen Salzachperle Burghausen. Beide Städte sind gut sieben Kilometer entfernt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Nach Burghausen an der Alz sind es nur rund fünf Kilometer. Damit ist die Gemeinde infrastrukturell, wirtschaftlich und kulturell sehr gut aufgestellt.

In Emmerting finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Metzger, Bäcker, Apotheke, Ärzte, Schule, zwei Kindergärten, Gaststätten und vieles mehr. Außerdem gibt es einen Sportverein und für Wanderer den Walderlebnispfad Klosterau und insgesamt eine herrliche Umgebung mit viel Natur entlang der schönen Alz. Nur wenige Kilometer sind es von Emmerting zur A 94, über die man in knapp einer Stunde in der Landeshauptstadt München oder in der wunderschönen Altstadt von Passau ist. Ebenso schnell sind Sie in den Bergen, am Chiemsee oder in Salzburg.

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 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 Trimpfpfaden 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: 26437017-1 - 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: 26437017-1 - 84547 Emmerting**

## **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)**