

**Polling**

# Sonniges und voll erschlossenes Eckgrundstück in fantastischer Lage von Polling

**Objektnummer: 26338001**



**KAUFPREIS: 395.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 740 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26338001 - 84570 Polling**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26338001 - 84570 Polling

## Auf einen Blick

Objektnummer	26338001	Kaufpreis	395.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26338001 - 84570 Polling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338001 - 84570 Polling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338001 - 84570 Polling

## Die Immobilie



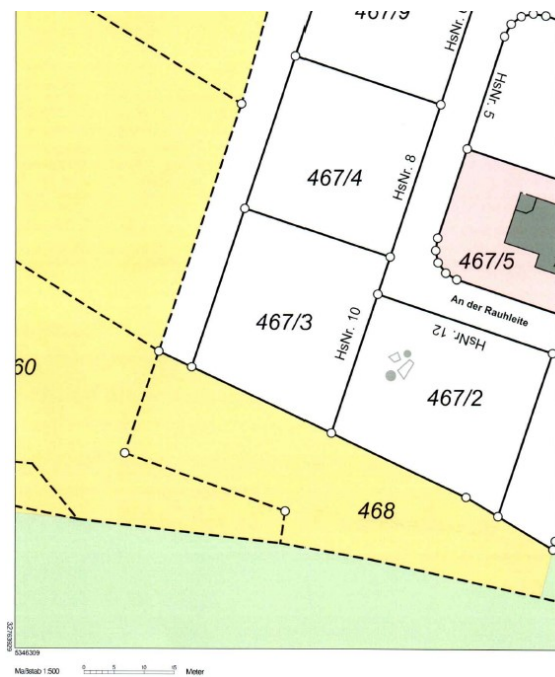
Objektnummer: 26338001 - 84570 Polling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338001 - 84570 Polling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338001 - 84570 Polling

## Die Immobilie



**MIT SICHERHEIT  
IN DEN EIGENEN  
VIER WÄNDEN**

**WIR BIETEN  
IHNEN DIN-ZERTIFIZIERTE  
FINANZBERATUNG**

Individuell und unabhängig.  
Wir sichern Sie auf dem Weg zu Ihrer  
Wunsch-Immobilie optimal gegen  
Lebensrisiken ab.

LASSEN SIE SICH JETZT UNABHÄNGIG BERATEN.

Unser  
Standard  
für Sie!

**DEFINO**  
INSTITUT FÜR FINANZDIENSTE  
**ZERTIFIZIERT**  
GÜLTIG BIS 01/2025

FINANZANALYST  
NACH DIN SPEC 7722

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Dany-Alexander Kessler**  
Immobilienmakler (IHK), Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftsstelleninhaber Muehldorf am Inn

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**08631 - 99 00 290**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/muehldorf-am-inn](http://www.von-poll.com/muehldorf-am-inn)

**Objektnummer: 26338001 - 84570 Polling**

## Ein erster Eindruck

Sonniges und voll erschlossenes Eckgrundstück in fantastischer Lage von Polling

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom eigenen Haus auf diesem vollständig erschlossenen Baugrundstück in ruhiger und naturnaher Ortsrandlage der schönen Gemeinde Polling unweit von Mühldorf am Inn. Die umliegende Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise mit großen Gärten. In dieser sympathischen Wohnsiedlung können Sie Ihre Traumimmobilie mit bis zu 3 Wohneinheiten errichten.

Die Lage des Eckgrundstücks besticht durch den unverbauten Blick auf Felder, Wiesen und Baumgruppen im Süden und Westen. Hier können Sie ungestört und ungesehen mit Freunden feiern, die Kinder spielen lassen oder am Abend den freien Blick auf den Sonnenuntergang genießen.

Das Maß der baulichen Nutzung in diesem „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ erlaubt Einzelhäuser in „offener Bauweise“ mit maximal 3 Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung und maximal zwei Vollgeschossen. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,35 festgesetzt worden und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,60. Eine großzügige Garage und viel Platz für Garten und Grünflächen verstehen sich hier von selbst. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie gerne dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Diesen übermitteln wir Ihnen gerne nach einer ersten persönlichen Kontaktaufnahme.

Die kleine, aber feine Neubausiedlung befindet sich am Rand der Gemeinde Polling, knapp 5 km von der Mühldorfer Innenstadt entfernt. Im Ort selbst gibt es einen Bäcker, eine Grundschule und einen Kindergarten sowie einen großen Sportverein und mehrere Gasthäuser. Falls Sie doch mal den Trubel der Großstadt suchen, sind

Sie dank der neuen Autobahn A 94 in ca. 40 Minuten im Osten von München angekommen.

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen!

Bei Fragen zum Grundstück stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 26338001 - 84570 Polling**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Polling im Südosten Oberbayerns zählt knapp 3.500 Einwohner und ist flächenmäßig die zweitgrößte Gemeinde im Landkreis Mühldorf am Inn. In den vergangenen Jahren hat sich Polling zu einem Ort mit hohem Wohlfühlfaktor entwickelt – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die das ländliche Leben mit bester Infrastruktur verbinden möchten.

Naturliebhaber finden hier zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung: der idyllische Flossinger See lädt zu Spaziergängen ein und bietet an heißen Sommertagen Badevergnügen, während der Hirschbach, der Grünbach und der nahegelegene Inn mit dem Naturerlebnisweg „Innaue“ zu ausgedehnten Wanderungen einladen. Kultur und Sommerfreude verbinden sich auf Schloss Tüßling, das mit seinen Veranstaltungen ein Highlight der Region ist.

Polling überzeugt auch mit einem umfangreichen Freizeit- und Sportangebot: Sportvereine, moderne Sportanlagen und zahlreiche Outdoor-Aktivitäten bieten für jedes Alter Möglichkeiten zur Bewegung und Erholung. Für Kulturinteressierte bietet das Prams-Stadl Theatererlebnisse für Jung und Alt. Entspannung finden Besucher in der Kristall-Salzgrotte, die Massagen und hochwertige Produkte anbietet.

Die Gemeinde ist bestens aufgestellt für den Alltag: Grundschule, Kindergarten, mehrere Gasthäuser und ein Hotel wie der Ehringer Hof runden die Infrastruktur ab. Frische Brötchen oder regionale Spezialitäten sind stets in Reichweite.

Pollings Lage ist ideal: Pendler profitieren von der Nähe zum bayerischen Chemiedreieck (Gendorf, Burgkirchen, Burghausen, Trostberg) und den Oberzentren München, Landshut und Rosenheim, die jeweils in etwa einer Stunde

erreichbar sind. Der Bahnhof Tüßling ermöglicht in nur einer Stunde die Verbindung nach Salzburg. Über die Staatsstraße 2550 und die A94 ist die Gemeinde optimal an die West-Ost-Achse München–Passau angebunden.

Die Region vereint natürliche Schönheit, Freizeitvielfalt und wirtschaftliche Dynamik. Der Landkreis Mühldorf zählt zu den wirtschaftsstärksten Regionen Bayerns. Voll erschlossene Gewerbeflächen und eine gezielte Wirtschaftsförderung unterstützen Unternehmen, während die abwechslungsreiche Landschaft Wanderer, Motorsportfans und Abenteurer gleichermaßen begeistert.

Polling ist damit nicht nur ein Ort zum Leben – sondern ein Ort zum Wohlfühlen, Entdecken und Genießen.

**Objektnummer: 26338001 - 84570 Polling**

## Sonstige Angaben

**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: 26338001 - 84570 Polling**

## 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: [muehdorf@von-poll.com](mailto:muehdorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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