Garching an der Alz / Wald an der Alz

Prachtvolle Rarität und einmalige Schönheit! Villa im Toskana-Stil mit parkähnlicher Gartenanlage

Objektnummer: 22338006-04

KAUFPREIS: 1.189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.626 m^2

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

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

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Auf einen Blick

Objektnummer	22338006-04
Wohnfläche	ca. 255 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1995
Stellplatz	5 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	1.189.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	73.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.07.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Die Immobilie

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Die Immobilie

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Die Immobilie

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Die Immobilie

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Die Immobilie

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Die Immobilie

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Die Immobilie

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Die Immobilie

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Die Immobilie

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Die Immobilie

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Die Immobilie

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Die Immobilie

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

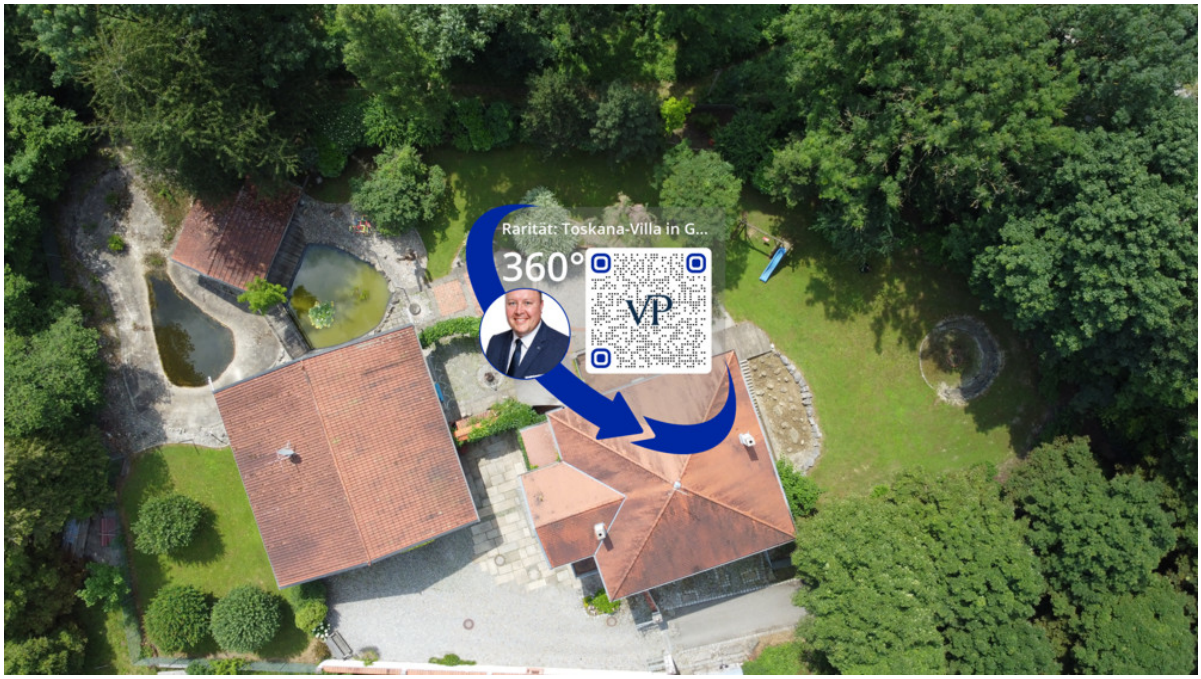
Die Immobilie

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Die Immobilie

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Die Immobilie

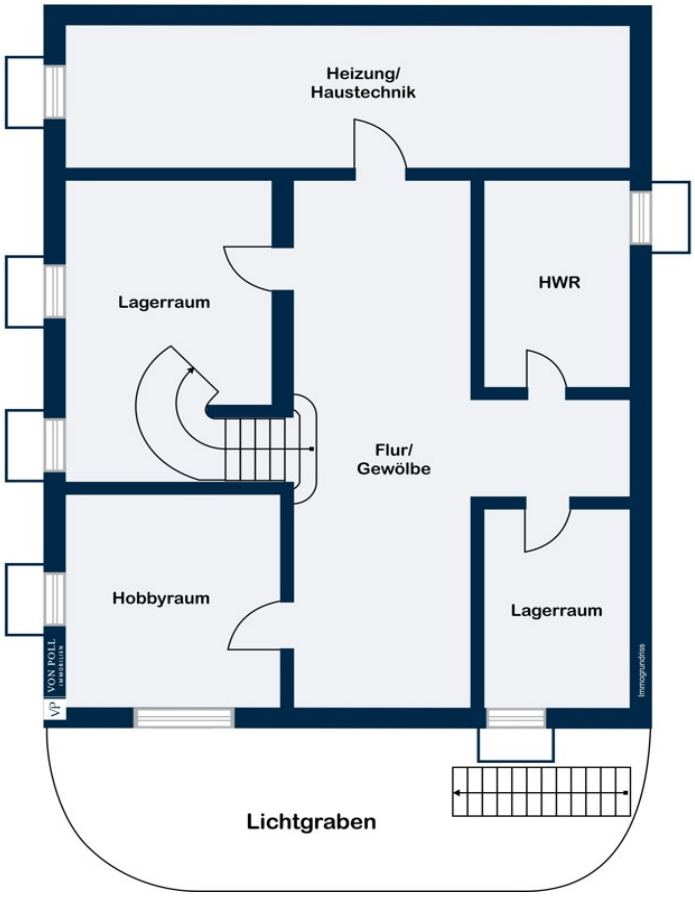


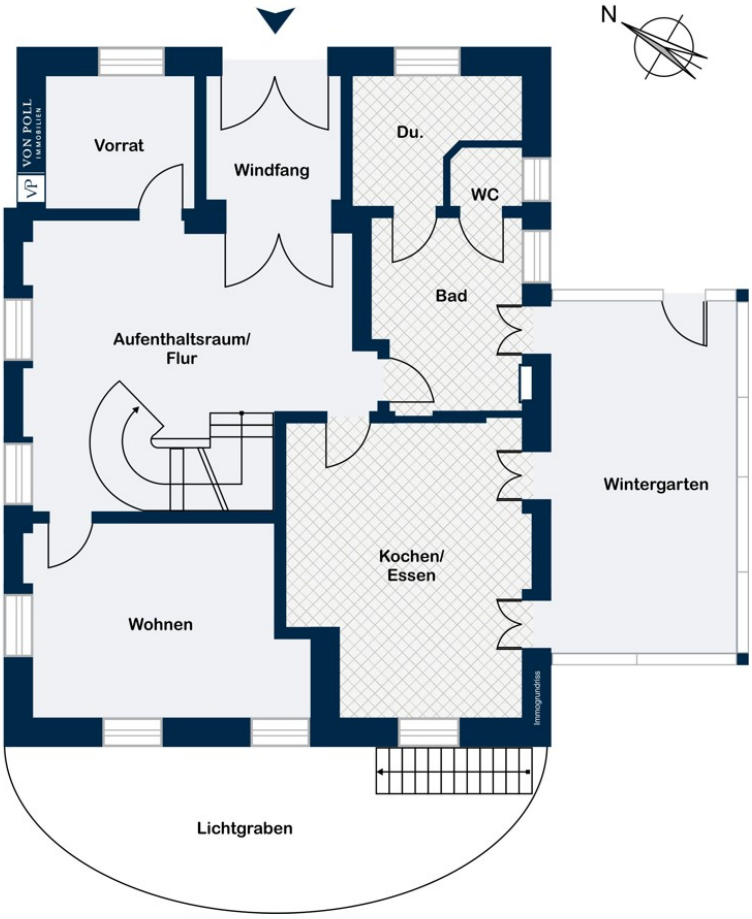
Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Die Immobilie

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Grundrisse


N
Heizung/
Haustechnik
Lagerraum
HWR
Flur/
Gewölbe
Hobbyraum
Lagerraum
Lichtgraben


N
Vorrat
Windfang
Du.
WC
Bad
Aufenthaltsraum/
Flur
Wintergarten
Kochen/
Essen
Wohnen
Lichtgraben

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: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Ein erster Eindruck

La Dolce Vita an der malerischen Alz:
Sie sehnen sich nach einem außergewöhnlichen Anwesen mit vielen Annehmlichkeiten und außergewöhnlichem Charakter? Dann sind Sie hier richtig! Traumhaft idyllisch und eingebettet in eine herrlich grüne Umgebung liegt diese 1994 erbaute Villa im Toskana-Stil mit ca. 255 m² Wohnfläche auf einem über 2.600 m² großen parkähnlichen Grundstück. Diesen eindrucksvollen Landsitz erreichen Sie über eine von Kastanienbäumen gesäumte Allee und bereits die Hofeinfahrt durch das prachtvolle Tor lässt Sehenswertes erahnen.

Das facettenreiche Anwesen mit seiner authentischen Architektur, der unverwechselbaren Ausstattung und der exklusiven Außenanlage bezaubert auf Anhieb. Ob Sie auf der von Weinreben umwachsenen und von Granitsäulen gesäumten Terrasse die Seele baumeln lassen, die Ruhe der beiden Teiche mit dem hundertjährigen „Troadkasten“ im Mittelpunkt bei einem Glas Wein genießen, mit Freunden und Familie an der großen, romantischen Feuerstelle den Abend ausklingen lassen oder einfach nur die Gedanken mit Blick auf die kristallklare Alz fließen lassen – all das und noch viel mehr finden Sie hier.
Neben der geschützten Südwestterrasse mit schönem Sonnensegel und Warmwasserdusche wurde vom ursprünglichen Erbauer ein formschöner Pool errichtet, der aktuell etwas zweckentfremdet nur auf seine Erneuerung wartet. Wenn Sie jetzt Lust auf „mehr“ bekommen haben, können Sie sich hier über einen privaten Zugang zur naheliegenden Alz mit ihren schönen Kiesbänken freuen. Dort ist das Planschen im glasklaren Wasser inmitten der Natur ein purer Genuss.

Dieses Villenanwesen wurde mit seinem mediterranen Charakter detailreich und mit großer Sorgfalt außen wie innen geplant. Das überaus komfortable Objekt bietet sogar Ausbaureserven wie beispielsweise im Dachgeschoss der Villa oder im Dachgeschoss des funktionalen Nebengebäudes aus den 70er-Jahren, welches mehr als nur Garagenplätze bietet.
Ein kleiner Auszug der Prachtstücke und erlesenen handwerklichen Unikate im Haus sind kunstvolle Fenster- und Türenelemente, imposante Granittürstöcke, vom Schreinermeister gefertigte Deckenverkleidungen, aufwendige Bodenbeläge, Holz-Einlegearbeiten, Maßeinbauten und natürlich die einladende Küche mit Kachelofen, Holzbackofen und gemütlicher Eckbank. Ebenfalls einen hohen Komfort bietet der beheizte, mit Marmor belegte Wintergarten mit Ausblick in den zauberhaften Garten.

Das Obergeschoss steht dem in kaum etwas nach. Hier werden Sie direkt vom wundervollen Geruch des Zirbenholzes umgarnt, welches im gesamten Stockwerk verbaut ist und für Wellnessfeeling sorgt. Dieses Wellnessgefühl wird im luxuriösen Elternbad mit Ausstattungen wie Whirlpool-Badewanne, Dampfdusche und Infrarotkabine noch verstärkt. Genießen Sie hier den Ausblick aus den großen Fenstern auf das eigene Anwesen und auf die Alz. Die Wohlfühloase im Obergeschoss ist klimatisiert und bietet neben mehreren Balkonen eine riesige Dachterrasse mit herrlicher Aussicht. Jeder Winkel dieser Villa begeistert mit individueller Raffinesse, so auch der Keller, in dem viele weitere schöne Details, wie das aufwendige Kreuzgewölbe oder der große Lichtgraben mit Zugang zum Garten warten und viel Platz zur Selbstverwirklichung zu finden ist.

Wenn Sie Wert auf exklusive und luxuriöse Details legen und gerne außergewöhnlich und herrschaftlich wohnen, machen wir Sie gerne mit dieser Traumvilla bekannt!
Stellen Sie hierfür gerne im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Ausstattung und Details

Link zum 360° Rundgang (virtuelle Besichtigungstour):
https://tour.ogulo.com/rQLg

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Alles zum Standort

Wald an der Alz ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Garching an der Alz im oberbayerischen Landkreis Altötting. Der Ortsteil liegt im landschaftlich reizvollen Alztal, 30 km nördlich des Chiemsees und 20 km nördlich des Waginger Sees an der B 299. Etwa 8.700 Menschen leben in der Gemeinde. Zu den Sehenswürdigkeiten in Wald an der Alz zählen sicherlich das Schloss, die Schlosskapelle St. Erasmus sowie das kurfürstliche Bräuhaus. Das Dorf verfügt über eine eigene Grundschule sowie einen Kindergarten. 1997 wurde der Dorfplatz im Zentrum mit Pavillon, Brunnen, Gedenkstein und Ruhebänken neu gestaltet. In Garching gibt es ein schön gelegenes Sportzentrum mit vielfältigem Vereinsleben, mit Fußballplatz, Tennisanlage und beheiztem Schwimmbad. In der Umgebung gibt es ein breites Netz an Wander- und Radwegen. Das Landschaftsbild besteht aus vielen Wiesen, Feldern, Wald und der schönen Alz, die ein Abfluss des Chiemsees ist. Die Nahversorgung ist hier besonders gut aufgestellt, neben vielen Supermärkten gibt es auch einen Baumarkt im Gewerbegebiet am Ortsrand und in naher Umgebung einige sehr gute Hofläden. Außerdem befindet sich unweit von Garching das bekannte bayerische Hotel „Raspl's Traumschmiede“ mit überaus guter Küche.
Die B 299, die Nähe zur A94 sowie der Bahnhof von Garching an der Alz, der im Stundentakt befahren wird, sorgen für eine gute Verkehrsanbindung.
Eine bewegte Geschichte, eine reizvolle Landschaft und eine anhaltende Weiterentwicklung der Lebensqualität - so präsentiert sich die Gemeinde Garching an der Alz als ein wichtiger Eckpfeiler im Südwesten des Landkreises Altötting.
Der Landkreis Altötting - das A und Ö in Bayern - liegt zentral zwischen München, Passau und Salzburg und beheimatet den bedeutendsten Wallfahrtsort Bayerns und die längste Burg der Welt. Die Hightech-Region mit weltweit anerkanntem technischem Know-how ist ein Aushängeschild für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns.

Einige Entfernungen im Überblick:
Altötting: 13 km
Autobahnanschluss A94: 15 km
Mühldorf a. Inn: 20 km
Burghausen: 20 km
Waginger See: 25 km
Chiemsee: 29 km
Rosenheim: 60 km
Salzburg: 60 km
München: 95 km

Objektnummer: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.7.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 73.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com