

**Erlbach**

# Impressive country estate with picturesque panorama and plenty of room to develop.

*Property ID: 24338015*



**PURCHASE PRICE: 998.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 305,78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 8.500 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24338015 - 84567 Erlbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24338015 - 84567 Erlbach

## At a glance

Property ID	24338015	Purchase Price	998.000 EUR
Living Space	ca. 305,78 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	12		
Bedrooms	6		
Bathrooms	4	Construction method	Solid
Year of construction	2000	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24338015 - 84567 Erlbach

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electro	Final Energy Demand	100.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.07.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2000



Property ID: 24338015 - 84567 Erlbach

## The property





Property ID: 24338015 - 84567 Erlbach

## The property





Property ID: 24338015 - 84567 Erlbach

## The property





Property ID: 24338015 - 84567 Erlbach

## The property





Property ID: 24338015 - 84567 Erlbach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Property ID: 24338015 - 84567 Erlbach

## A first impression

In an idyllic location on a hilltop in the charming, rolling hills of the Holzland region, between Erlbach and Wurmansquick, you will find this property in a tranquil hamlet setting with breathtaking panoramic views in all directions. Built in 2000 to high energy efficiency standards, this country house replaces an original farmstead. Constructed using solid masonry blocks from Liapor, the house offers high-quality, energy-efficient, and environmentally friendly construction. Approximately 306 m<sup>2</sup> of living space is already available on two floors, which could be easily expanded by converting the attic. To the north, the newly constructed building adjoins a section of the original farmhouse, of which essentially only the foundation walls and roof remain. This provides additional potential for future expansion. In addition to the main house, newly built in 2000 and incorporating existing structures, the property also includes two large, L-shaped outbuildings. These originally served as stables and are currently used partially for storage. The majority of these stables were built in their current form in the mid-1980s. Together with the main house, they form the classic layout of a three-sided farmstead with an inner courtyard and surrounding area. A small, listed chapel dating from the 19th/20th century, which dates back to the original agricultural operation, completes the farmstead. A 131.5 kWp photovoltaic system was installed on the generous roof surfaces of these buildings at the end of 2010, generating a substantial surplus of approximately €30,000 per year for the owner. The ensemble of main house, outbuildings, and chapel sits on an approximately 8,500 m<sup>2</sup> plot of land with lush vegetation and ample space for a variety of uses and personal development in many different ways. From a seminar center or other commercial uses (subject to change of use approval from the district office) to a multi-generational home – here you'll find ample space to realize your dreams. In this peaceful and relaxing setting, you can feel the harmony of the landscape and the potential of this property. Have we piqued your interest? Give us a call! We'd be happy to advise you on this unique property!



Property ID: 24338015 - 84567 Erlbach

## All about the location

Erlbach ist eine Landgemeinde im oberbayerischen Landkreis Altötting und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Reischach. Sie liegt im Norden des Landkreises Altötting, oberhalb der Inn-Niederung, in der Region des tertiären Isar-Inn-Hügellands. Ursprünglich war dieses Gebiet von Laubmischwäldern bedeckt, was ihm den Namen "Holzland" einbrachte. Auch wenn große Flächen für die Landwirtschaft gerodet wurden, hat sich der Name bis heute erhalten.

Die Gemeinde zählt 1.153 Einwohner und gehört zu den sogenannten Holzlandgemeinden. Im Norden des Gemeindegebiets bildet sie sowohl die Grenze zum Landkreis Rottal-Inn als auch die Grenze zum Regierungsbezirk Niederbayern.

Der Landkreis Altötting - das A und Ö in Bayern - liegt zentral zwischen München, Passau und Salzburg. Er ist bekannt für den bedeutendsten Wallfahrtsort Bayerns sowie die längste Burganlage der Welt. Diese Hightech-Region ist ein Symbol für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns.

Rund 80 Kilometer östlich von München, in unmittelbarer Nähe zu Österreich und Niederbayern, liegt der relativ kleine Landkreis Altötting. Mit etwa 106.000 Einwohnern sind die wichtigsten Städte Altötting, Neuötting und Burghausen. Die Marienwallfahrt und die Gnadenkapelle in Altötting ziehen jährlich rund eine Million Pilger an. Ein weiterer Besuchermagnet ist das Geburtshaus des emeritierten Papstes Benedikt XVI. in Markt am Inn. Burghausen, mit der längsten Burganlage der Welt (1.051 Meter) und einer romantischen Altstadt, ist ebenfalls einen Besuch wert.

Der Landkreis liegt malerisch an Inn und Salzach und bietet eine hohe Lebensqualität. Das Landschaftsbild ist geprägt von einer etwa 10 Kilometer breiten Ebene, in der der Inn fließt, und von einer üppig grünen Hügellandschaft im Norden und Süden. Im Landkreis mündet auch die Salzach in den Inn, der sich in Passau mit der Donau vereinigt. Es gibt neun wertvolle Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie über 100 Naturdenkmäler. Das Freizeitangebot umfasst Badeseen, Trimpfade, eine Kartbahn, Golfplätze und fast 400 Kilometer Rad- und Wanderwege. Liebhaber der bayerischen Lebensart, Volksmusik und gemütlicher Biergärten kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Ergänzt wird das Angebot durch kulturelle Veranstaltungen, wie zum Beispiel im Schloss Tüßling oder beim jährlich stattfindenden Burghauser Jazz-Festival.

Property ID: 24338015 - 84567 Erlbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Property ID: 24338015 - 84567 Erlbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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