

**Zangberg**

# A retreat with class – exceptional living in Zangberg's prime location

*Property ID: 24338008-01*



**PURCHASE PRICE: 1.215.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 269,39 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 989 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

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

Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## At a glance

Property ID	24338008-01
Living Space	ca. 269,39 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	2003
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 6 x Garage

Purchase Price	1.215.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	25.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.03.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2003



Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## The property





Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## The property



Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## The property





Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## The property





Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## The property



Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## The property





Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## The property





Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## The property



Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## The property





Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## The property



Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## The property





Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## The property



Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## The property





Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## The property





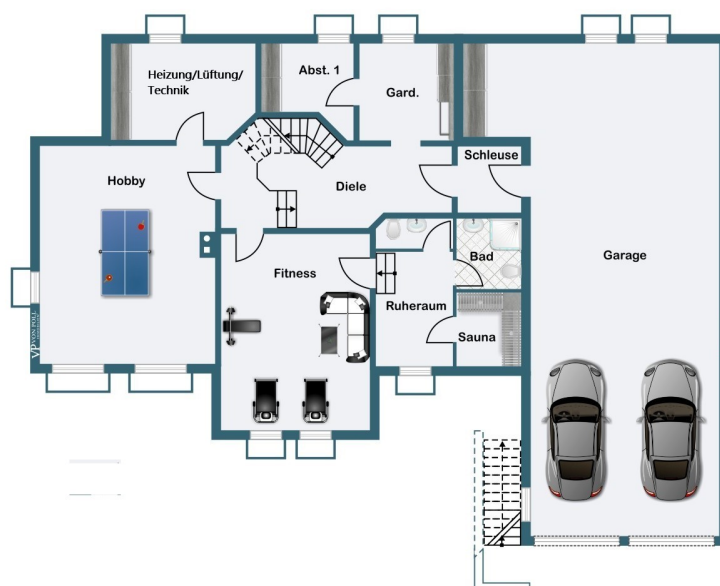
Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## The property

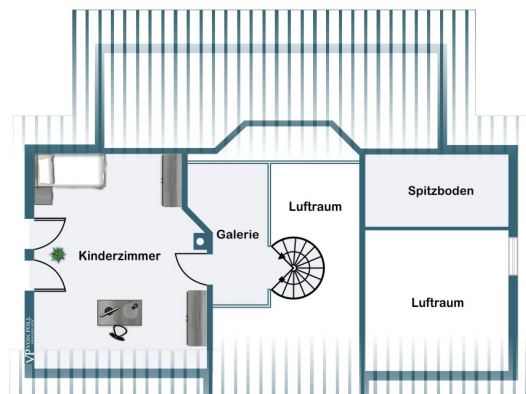
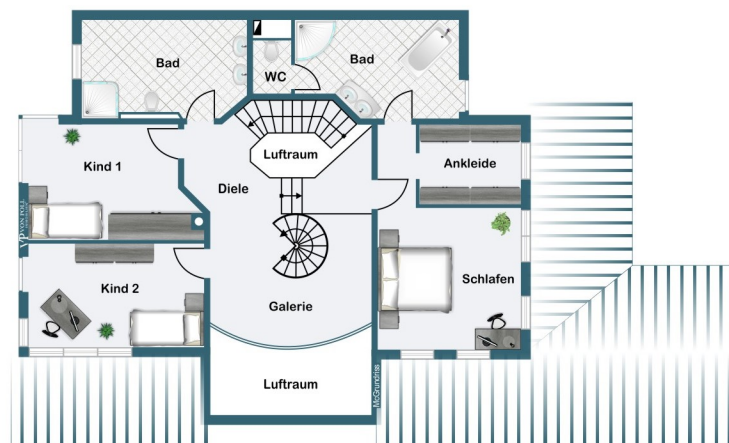


Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## A first impression

Impressive and exclusive property in a dreamlike and privileged location in Zangberg. This architecturally impressive, detached, top-class residence is situated in one of the most beautiful locations in Zangberg, on the quiet outskirts of the village in an exclusive residential area. Those who appreciate tranquility in a friendly neighborhood, nature, and magnificent views, and who prefer short distances for everyday needs, will find this prestigious property ideal. The splendid house was designed and built in 2003 on a plot of approximately 989 m<sup>2</sup> using high-quality solid construction methods. The location on the prominent edge of the village is exceptionally beautiful and, thanks to its elevated position, offers breathtaking views of the surrounding hills of the northern Isen Valley. Here, one can truly speak of idyllic surroundings. With a living area of almost 270 m<sup>2</sup>, spread over three floors, and extensive utility space of residential quality in the basement, this house offers ample space and rooms for every need. Architecturally, the open floor plan, high ceilings combined with two galleries, substantial windows, and partially double-height rooms are particularly captivating. The ground floor offers everything that makes living pleasant in terms of space and comfort, complemented by four different terrace areas that provide a retreat for every time of day and need. Whether you want to entertain guests on the expansive loggia with its terrace extension and celebrate in comfort until the evening hours, or seek sun or shade on one of the other terraces, you'll find the perfect spot for every mood and occasion. The two upper floors offer up to four bedrooms—some luxurious—with two separate bathrooms and two galleries for a truly special sense of space. The exact layout and arrangement of all rooms can be found in the attached floor plans. The usable space is equally impressive. The entire basement is tiled and finished to a high standard. Here, in addition to a storage room and the boiler room, you'll find ample space for hobbies, fitness, and wellness, as well as access to the impressive garage, which offers space for up to six vehicles and is directly accessible via the airlock in the basement. The generous garden areas on the property offer plenty of space and potential for gardening or, alternatively, the opportunity to create a beautiful pool or swimming pond – whatever your heart desires. In any case, you'll enjoy peace and privacy thanks to the unobstructed location at the end of a cul-de-sac. The property and its grounds represent a truly successful combination of an outstanding location, sophisticated architecture, and exclusivity, which you can best experience during an on-site viewing. We would be delighted to present this beautiful property to you personally by appointment. As a first step, we kindly ask you to contact us in writing (via real estate portal, website, or email) providing your complete contact information. We look forward to hearing from you!

Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## All about the location

Die Gemeinde Zangberg liegt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen. Das berühmte Klosterdorf Zangberg liegt im malerischen Isental und ist mit seinen ca. 1100 Einwohnern eine eher beschauliche Gemeinde. Die nahegelegenen Bahnhöfe in Mühldorf, Ampfing und Neumarkt St. Veit sowie die A 94 gewährleisten eine schnelle Verkehrsanbindung in die Landeshauptstadt München innerhalb von ca. 45 Minuten.

Das Ortsbild von Zangberg wird bestimmt durch den im 17. Jahrhundert entstandenen Bau des heutigen Klosters St. Josef. In dem ehemaligen Burggebäude leben salesianische Klosterschwestern. Es finden unter anderem Ausstellungen und gelegentlich Konzerte statt, außerdem gibt es Seminar- und Tagungsräume, die verschiedenen Gruppen zur Verfügung stehen. In den vergangenen 30 Jahren wuchs die Einwohnerzahl von Zangberg um ca. 30 Prozent. Damit verbunden war und ist eine rege Bautätigkeit in neu ausgewiesenen Siedlungsgebieten. Trotz seiner beschaulichen Größe verfügt der Ort über eine gute Versorgung des täglichen Bedarfs. Neben einer Bäckerei finden Sie hier eine Kita, Kindergarten, Grundschule mit den Klassen 1-2 sowie einen Allgemeinarzt.

Das Grundstück befindet sich auf einer Anhöhe etwa 650 m entfernt vom Kloster, in einer absoluten Traumlage im Nordosten von Feldern umgeben und im Südwesten in erhöhter Lage zur ruhigen Anliegerstraße gerichtet.

Die umgebende Bebauung besteht aus modernen Einfamilienhäusern.

Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und der direkten Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, ist im Landkreis Mühldorf am Inn goldrichtig. In der Naturlandschaft Oberbayerns am Alpenfluss Inn liegt die kultureiche Kreisstadt mit dem attraktiven Umland – und bietet neben besonderer Lebensqualität alle Annehmlichkeiten für harmonisches Wohnen und Leben.

Durch die wunderschöne Erlebnislandschaft des Mühldorfer Umlands fließt der Alpenfluss Inn. Das abwechslungsreiche, hügelige Terrain mit Wiesen, Wäldern und Feldern bietet Wander- sowie Fahrradbegeisterten optimale Bedingungen und umfasst kilometerlange Themenwanderungen und Thementouren. Und wer es spektakulärer mag, nutzt die Möglichkeiten zum Skydiving, Segelfliegen und verschiedene Motorsportarten. Die gesamte Chiemsee-Region und viele alpine Zentren sind unter einer Stunde Autofahrt zu erreichen und gehören zu den attraktivsten touristischen Gegenden der Republik – bei dem großen Freizeit-, Kultur- und Sportangebot wird jeder fündig.

Property ID: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 25.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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. **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: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## 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)