

Altötting

Urban angebunden, im Grünen zuhause – stilvolle Wohnidylle mit Charakter & viel Privatsphäre

Property ID: 26437021



PURCHASE PRICE: 917.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 285,73 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 840 m²

Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

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

Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

At a glance

Property ID	26437021	Purchase Price	917.000 EUR
Living Space	ca. 285,73 m ²	Commission	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	7		
Bedrooms	4	Modernisation / Refurbishment	2025
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1986	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	25.03.2036	Final energy consumption	103.98 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

The property



Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

The property



Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

The property



Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

The property



Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

The property



Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

The property



Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

The property



Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

The property



Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

The property



Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

The property



Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

The property



Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

The property



Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

The property



Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

The property



Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

The property



Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

The property



Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

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: 26437021 - 84503 Altötting

A first impression

In absolut zentraler Lage von Altötting präsentiert sich dieses stilvoll modernisierte Wohnhaus als gelungene Verbindung aus zeitgemäßem Wohnkomfort und naturnaher Lebensqualität.

Bereits beim Ankommen entfaltet die Liegenschaft ihren besonderen Charme: Der liebevoll eingewachsene Garten wirkt wie ein idyllischer Rückzugsort, in dem sich Natur und Privatsphäre harmonisch vereinen. Sanftes Grün, schattenspendende Pflanzen und ein Wasserspiel auf der Terrasse schaffen eine entspannte, fast meditative Atmosphäre. Mit etwas Glück lassen sich Schmetterlinge und Vögel beobachten, während das leise Plätschern des Wassers den Alltag in den Hintergrund treten lässt. Die sonnige Südterrasse sowie die großzügig, überdachte Südloggia laden dazu ein, warme Tage in stilvoller Ruhe zu genießen.

Trotz der geschützten, naturnahen Umgebung profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Banken, Behörden und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Das ursprünglich 1986 erbaute Einfamilienhaus wurde in den letzten zwei Jahren umfassend im Innenbereich saniert und präsentiert sich heute in einem modernen, hochwertigen Gesamtbild. Klare Linien, ausgewählte Materialien und ein stimmiges Wohnkonzept schaffen eine elegante und zugleich wohnliche Atmosphäre. Insgesamt stehen rund 286 m² Wohnfläche zur Verfügung, inklusive der wohnlich nutzbaren Flächen im Untergeschoss.

Beim Betreten gelangt man zunächst in einen Windfang, der neben dem Aufgang zur Einliegerwohnung in eine repräsentative Diele übergeht, von der sich die Räume des Erdgeschosses erschließen: Das Raumangebot umfasst ein Gäste-WC, ein geräumiges Büro sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Eines der Herzstücke des Hauses ist die Südtiroler Stube, die ebenfalls einen Zugang zur

überdachten Südterrasse bietet, mit angrenzender hochwertiger Küche. Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich des Hauses. Ein Schlafzimmer mit Ankleide und einem weiteren Zimmer. Beide Räume haben Zugang zur Loggia mit Blick in den sonnigen Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein stilvoll erneuertes Badezimmer mit moderner Dusche und Badewanne. Die beiden Badezimmer sind mit hochwertigem Feinsteinzeug, das Gäste-WC mit erlesenem Naturstein ausgestattet. Eine effiziente Fußbodenheizung in beiden Wohnetagen inkl. Einliegerwohnung sorgt für zeitgemäßen Komfort. Die separate und komplett sanierte Einliegerwohnung mit eigenem Treppenaufgang ist hell und funktional gestaltet und umfasst einen großzügigen Wohn-/Schlafbereich, ein großzügiges Tageslichtbad und einen Flur – ideal für Gäste oder zur individuellen Nutzung.

Auch das Untergeschoss überzeugt: Ein ausgedehnter, tageslichtheller Raum mit Wohncharakter eignet sich als Homeoffice, Fitness- oder Hobbybereich, zudem ist ein Raum für ein Duschbad vorbereitet. Ergänzt wird das Angebot an Nutzflächen durch Hauswirtschafts-, Heizungs-, Werkstatt- und zwei Lagerräume sowie den praktischen Dachboden. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor, direktem Hauszugang und separatem Gartenzugang. Dieses Haus verbindet moderne Wohnansprüche mit einer besonderen Gartenatmosphäre und viel Privatsphäre mitten in der Stadt – ein Ort, an dem stilvolles Wohnen und entspanntes Leben ideal zusammenfinden.

Eine Besichtigung vermittelt Ihnen sicher den besten Eindruck von dieser wundervollen Immobilie und ist nach Vereinbarung möglich. Bitte stellen Sie im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten, wir versorgen Sie dann mit weiteren Informationen. Wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

Details of amenities

Renovierungen und Modernisierungen im Überblick:

2008

- Erneuerung der Gastherme

2017

- Einbau einer Alarmanlage
- Installation einer Blitzschutzanlage
- Neugestaltung des Gartens
- Erneuerung der Küche mit exklusiver Marmorarbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten

2023

- Installation einer automatischen Gartenbewässerungsanlage

2024 – 2025 (umfangreich modernisiert)

- Dachdämmung (Dachschrägen und Geschossdecke) auf einen U-Wert von ca. 0,125 W/m²K erneuert
- Kamineinfassung in Kupfer sowie Kaminkopfverkleidung in Edelstahl ausgeführt
- Installation einer leistungsstarken Premium-Photovoltaikanlage (15,02 kWp) mit Batteriespeicher, Notstromfunktion und Heizungsunterstützung (1 Heizstab, erweiterbar auf 4 Heizstäbe)
- Erneuerung sämtlicher Dachflächenfenster, teilweise vergrößert, inkl. elektrischer Außenrollläden, elektrischer Antriebe und SmartHome-Integration
- Erneuerung aller Bodenbeläge im Obergeschoss mit hochwertigem Echtholzparkett (Eiche)
- Weitgehende Erneuerung der Fensterverglasung im OG und EG (U-Wert ca. 1,1 W/m²K)
- Kernsanierung der Einliegerwohnung inkl. neuem Estrich, Fußbodenheizung und Grundrissanpassung (Wand entfernt, Bad vergrößert)
- Vollständige Sanierung beider Bäder im Obergeschoss (inkl. Estrich und FB-

Heizung) auf gehobenem Ausstattungsniveau

- Fachgerechte Aufbereitung der Terrakottafliesen in beiden Treppenhäusern und Fluren
- Erneuerung der Heizkreisverteiler der Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Erneuerung und Neuperputz zahlreicher Deckenflächen, teilweise mit Stuckelementen und integrierten LED-Spots
- Ausstattung von Büro und Wohnzimmer im Erdgeschoss mit hochwertigem Echtholzparkett (Premiumqualität)
- Sanierung des Gäste-WCs im Erdgeschoss mit Natursteinausstattung
- Neuperputz der überwiegenden Kellerdecken
- Erneuerung sämtlicher Wasserleitungen in Edelstahl, vollständig gedämmt und in Trockenbauweise verkleidet
- Ergänzung einer strukturierten Netzwerkverkabelung (CAT 8 Leitungen mit CAT 7 Anschlussdosen) in zahlreichen Räumen
- Vorbereitung eines Starkstromanschlusses für Außenküche und Außensauna
- Separate Leitungsführung für die Einliegerwohnung (eigene Verbrauchsabrechnung möglich)
- Erneuerung der Heizungsverrohrung im Heizungsraum sowie Installation eines Mehrschicht-Pufferspeichers (1.000 Liter), technische Vorbereitung für Wärmepumpenheizung
- ...und viele weitere durchdachte Details, die wir Ihnen gerne persönlich vor Ort vorstellen

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

<https://tour.ogulo.com/BhiY>

Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

All about the location

Altötting liegt im idyllischen Alpenvorland, eingebettet zwischen München, Passau und Salzburg und unweit des Chiemsees. Die rund 13.000 Einwohner zählende Kreisstadt im oberbayerischen Landkreis Altötting befindet sich etwa 90 Kilometer östlich der Landeshauptstadt München.

Über die A94 ist München in rund 45 Minuten bequem erreichbar – ein klarer Vorteil für Berufspendler. Auch die Bahnverbindung über die Strecke Mühldorf–Burghausen sorgt für eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung. Der Bahnhof liegt nur etwa 1,4 km von der Immobilie entfernt.

Die Immobilie selbst befindet sich in zentraler Lage nordöstlich des Kapellplatzes. Das Herz von Altötting mit seinen Geschäften, Cafés und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Direkt gegenüber befinden sich eine Bäckerei und ein Supermarkt, auch eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt.

Der Landkreis Altötting – das „A und Ö“ Bayerns – ist weit über die Region hinaus bekannt als bedeutendster Wallfahrtsort des Freistaats. Die Gnadenkapelle zieht jährlich rund eine Million Pilger an. In der Umgebung finden sich zudem weitere kulturelle Highlights wie die längste Burganlage der Welt in Burghausen oder das Geburtshaus von Papst Benedikt XVI. in Marktl am Inn.

Geografisch liegt der Landkreis zwischen Niederbayern und der österreichischen Grenze und umfasst rund 106.000 Einwohner. Städte wie Altötting, Neuötting und Burghausen prägen die Region. Dank seiner Lage hat sich der Landkreis zu einem starken Wirtschaftsstandort mit international anerkanntem technischem Know-how entwickelt.

Gleichzeitig bietet die Region eine hohe Lebensqualität: Das Landschaftsbild entlang von Inn und Salzach ist geprägt von weiten Ebenen, sanften Hügeln und zahlreichen Schutzgebieten. Über 100 Naturdenkmäler sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Rad- und Wanderwegen über Badeseen bis hin zu Golfplätzen und Kulturveranstaltungen – machen die Gegend besonders attraktiv. Auch traditionelle Biergärten, Volksmusik und Events wie das Burghauser Jazzfestival tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

Other information

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.

Property ID: 26437021 - 84503 Altötting

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com