

Schwindegg

Raum für Generationen – Zweifamilienhaus mit großem Garten und herrlicher Aussicht

Property ID: 26338033



PURCHASE PRICE: 739.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215,42 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 878 m²

Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

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

Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

At a glance

Property ID	26338033
Living Space	ca. 215,42 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1976
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	739.000 EUR
House	Two-family house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	06.07.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	281.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

The property



Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

The property



Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

The property



Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

The property



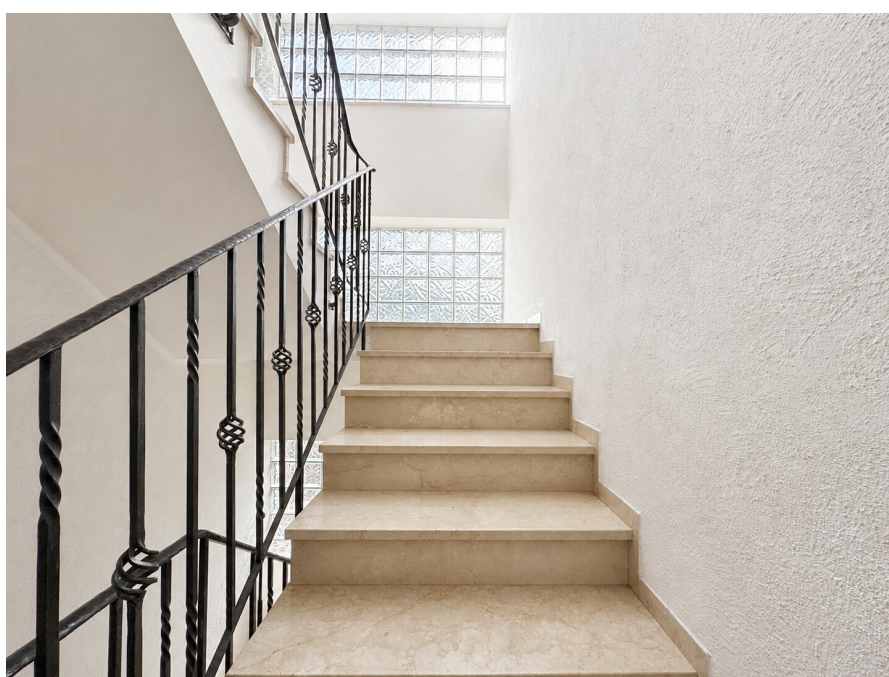
Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

The property



Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

The property



Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

The property



Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

The property



Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

The property



Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

The property



Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

The property



Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

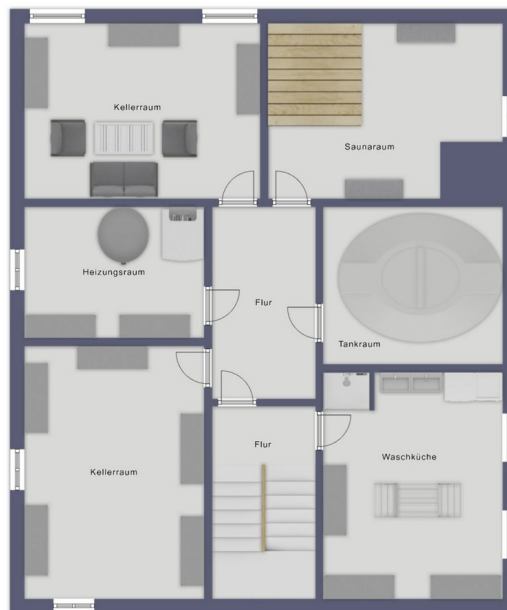
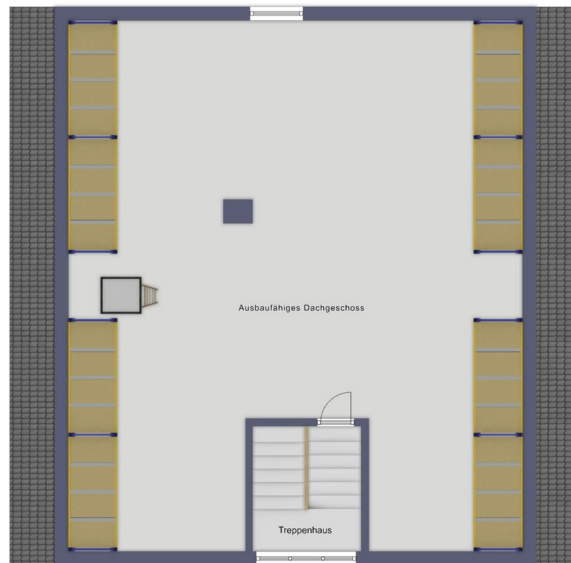
The property



Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

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: 26338033 - 84419 Schwindegg

A first impression

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in Schwindegg bietet auf einer Wohnfläche von ca. 215,42 m² und einem ca. 878 m² großen Eckgrundstück eine hervorragende Grundlage für alle, die ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten. Mit zwei separaten Wohneinheiten und einem ausbaufähigen Dachgeschoss eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als großzügiges Zuhause für die ganze Familie.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Gelegenheit, individuelle Wohnkonzepte umzusetzen und den vorhandenen Charme mit modernen Wohnansprüchen zu verbinden. Ein zentrales Treppenhaus verbindet alle Ebenen des Hauses und sorgt für eine komfortable Erschließung vom Keller bis ins Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohnbereich, der direkten Zugang zur Terrasse bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei flexibel nutzbare Zimmer, einen vorgesehenen Küchenbereich, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über einen nahezu identischen Grundriss und bietet vier individuell nutzbare Zimmer, einen weiteren vorgesehenen Küchenbereich, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Ein großzügiger, sich über eine Hausseite erstreckender Balkon eröffnet einen schönen Blick in den Garten. Dank der Südausrichtung genießen Sie hier eine herrliche Aussicht – die ideale Voraussetzung, um sonnige Stunden in angenehmer Atmosphäre zu verbringen. Für zusätzlichen Wohnkomfort ist das Haus in einigen Räumen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Das Dachgeschoss bietet umfangreiche Ausbaureserven und eröffnet vielseitige Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche sowie zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Das Kellergeschoss umfasst zwei flexibel nutzbare Räume, einen Saunaraum, einen großzügigen Waschraum, einen Heizungsraum sowie einen Tankraum. Ein integrierter Wäscheabwurf erleichtert den Alltag und ergänzt die durchdachte Raumaufteilung.

Die Wärmeversorgung der Immobilie erfolgt durch eine zentrale Ölheizung. Eine Solarthermieanlage auf dem Dach unterstützt die Warmwasserbereitung und ergänzt die Haustechnik sinnvoll.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, liebevoll angelegte Garten, der sich über drei Seiten des Hauses erstreckt. Eingewachsene Bäume und die geschützte Lage schaffen eine angenehme Privatsphäre und laden dazu ein, den Außenbereich nach eigenen Wünschen zu genießen. Die Südterrasse im Erdgeschoss ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet und erweitert den Wohnbereich in den Garten. Direkt angrenzend befindet sich ein Spielplatz, der insbesondere für Familien mit Kindern einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie ein dahinterliegender Geräteraum mit praktischem Stauraum zur Verfügung.

Dieses Zweifamilienhaus überzeugt vor allem durch seine solide Größe, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und das große Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung. Eine attraktive Gelegenheit für Käufer, die den Wert einer Bestandsimmobilie erkennen und ihr neues Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Überzeugen Sie sich selbst – gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vor. Bitte senden Sie uns hierfür eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

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

Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

All about the location

Die Gemeinde Schwindegg liegt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus ländlicher Idylle und einer guten Verkehrsanbindung. Umgeben von einer reizvollen Voralpenlandschaft bietet der Ort eine hohe Wohn- und Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Schwindegg verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten, Apotheken, Kindergärten sowie einer Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen und ein erweitertes Angebot an Dienstleistungen befinden sich in den nahegelegenen Städten Mühldorf am Inn, Dorfen und Erding.

Ein besonderer Standortvorteil ist der Bahnhof Schwindegg an der Bahnstrecke München–Mühldorf. Von hier bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung München und Mühldorf am Inn. Zudem sorgt die Nähe zur Bundesstraße B12 für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Die Autobahn A94 ist in nur 5 Minuten zu erreichen, die Landeshauptstadt München in 35 Minuten.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Sport- und Freizeitangebote sowie ein aktives Vereinsleben prägen das gesellschaftliche Leben der Gemeinde. Die naturnahe Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und macht Schwindegg zu einem attraktiven Wohnort für alle Generationen.

Insgesamt vereint Schwindegg eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit einer guten Anbindung an die regionalen Zentren und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen im oberbayerischen Voralpenland.

Property ID: 26338033 - 84419 Schwindegg

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: 26338033 - 84419 Schwindegg

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