

Marktl

# Charmante Erdgeschosswohnung mit Garten und Garage

Property ID: 25172024



PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 59,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25172024 - 84533 Marktl

- 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: 25172024 - 84533 Marktl

## At a glance

Property ID	25172024
Living Space	ca. 59,5 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1982
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	179.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25172024 - 84533 Marktl

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	79.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.11.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25172024 - 84533 Marktl

## The property



Property ID: 25172024 - 84533 Marktl

## The property



Property ID: 25172024 - 84533 Marktl

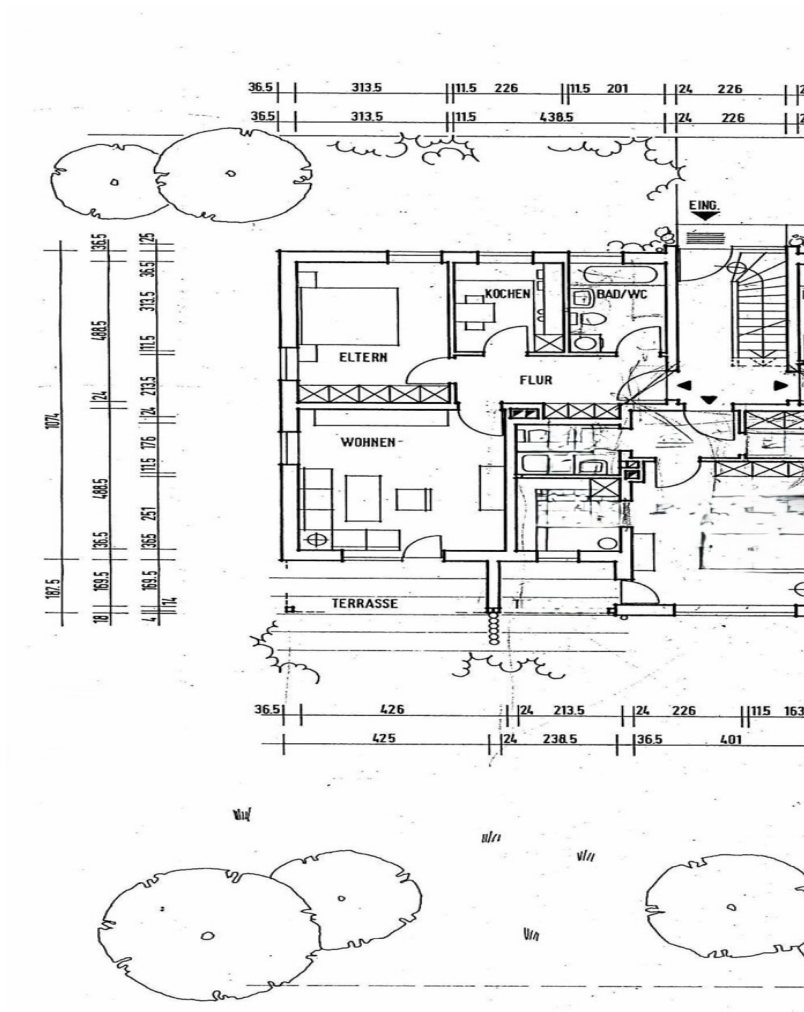
## The property





Property ID: 25172024 - 84533 Marktl

## 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: 25172024 - 84533 Marktl

## A first impression

Diese Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 59,5 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Wohngebäude, das 1982 fertiggestellt wurde. Die Immobilie überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Haushalte, die Wert auf Komfort sowie praktische Details legen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein großzügiges Wohnzimmer, in dem eine ansprechende Holzdecke für ein angenehmes Wohnambiente sorgt. Das Schlafzimmer bietet zusätzlichen Komfort durch eine separate Ankleide, die für reichlich Stauraum und eine geordnete Kleideraufbewahrung genutzt werden kann.

Im Flurbereich ist ein Einbauschränk integriert, der weiteren Platz für Garderobe oder Haushaltsgegenstände bietet. Die Einbauküche ist praktisch gestaltet und ermöglicht eine bequeme Essenszubereitung im Alltag.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch sowie einem WC ausgestattet. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Komfort benötigen.

Die Kunststofffenster mit Doppelverglasung wurden 2018 eingebaut und sind mit Jalousien ausgestattet.

Für ein behagliches Raumklima sorgt die Zentralheizung, die als Ölheizung ausgeführt ist. Zusätzlich wurde der Warmwasser-Speicher erneuert, was sowohl dem energetischen Standard als auch dem Wohnkomfort zugutekommt. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard, sodass Sie die Räume nach Ihrem eigenen Geschmack gestalten können. Laminatboden unterstreicht die zeitgemäße Ausrichtung der Wohnung.

Beim Thema Komfort punktet die Erdgeschosswohnung mit einem kleinen, eigenen Garten und einer Terrasse, die direkt zugänglich sind. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und den Außenbereich individuell nutzen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die zugehörige Garage, mit der ein sicherer Stellplatz für Ihr Fahrzeug gewährleistet wird. Im Keller stehen Ihnen ein separates Kellerabteil sowie ein Waschmaschinenstellplatz zur Verfügung. Somit bieten sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Wohnbedürfnisse optimal zu organisieren.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und steht kurzfristig zur Verfügung. Mit ihrer Lage im Erdgeschoss und der ausgewogenen Ausstattung bildet sie ein attraktives Angebot für Interessenten, die eine durchdachte Wohnlösung suchen. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen können.

Property ID: 25172024 - 84533 Marktl

## Details of amenities

Schlafzimmer mit separater Ankleide  
Wohnzimmer mit Holzdecke  
Bad, mit Badewanne, Waschtisch und WC  
Einbauschränke im Flur  
Kunststofffenster Doppelverglasung aus 2018  
Jalousien an allen Fenstern  
Laminat  
Einbauküche  
Schlafzimmer mit separater Ankleide  
Garage  
kleiner Garten mit Terrasse  
Waschmaschinen Stellplatz Keller  
Kellerabteil  
Ölheizung  
Warmwasser-Speicher wurde erneuert

Property ID: 25172024 - 84533 Marktl

## All about the location

Marktl im Landkreis Altötting besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und eine stabile, etablierte Gemeinschaft von etwa 2.800 Einwohnern. Die idyllische Lage nahe der österreichischen Grenze verbindet naturnahe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten infrastrukturellen Anbindung, unter anderem über die Bahn und die Autobahn A94. Diese Kombination aus Beschaulichkeit und guter Erreichbarkeit macht Marktl zu einem besonders attraktiven Wohnort für Menschen, die Wert auf Sicherheit, Komfort und eine gepflegte Umgebung legen.

Die harmonische Dorfgemeinschaft von Marktl vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit und Beständigkeit, das gerade für Senioren von großer Bedeutung ist. Hier findet man eine ruhige Wohnumgebung, die zugleich durch eine überschaubare Infrastruktur überzeugt und die Lebensqualität in jedem Lebensabschnitt fördert.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag angenehm und sorgenfrei gestalten. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Arztpraxen, einer Zahnarztpraxis sowie Apotheken in nur wenigen Gehminuten gewährleistet. Für weiterführende medizinische Bedürfnisse stehen Kliniken und Krankenhäuser in Burghausen in gut erreichbarer Entfernung zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten wie der EDEKA und PENNY sind in zwei bis drei Minuten bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung mit frischen Lebensmitteln. Die Nähe zu ruhigen Parks und gepflegten Spielplätzen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, lädt zu entspannten Spaziergängen und sanfter Bewegung an der frischen Luft ein. Zudem sorgen regelmäßige Busverbindungen, etwa ab der Haltestelle Marktl, Beck, die in drei Minuten zu Fuß erreichbar ist, für eine komfortable Mobilität ohne Auto.

Für Käufer, die Wert auf eine ruhige, sichere und dennoch gut angebundene Wohnlage legen, bietet Marktl eine ideale Kombination aus behaglichem Wohnkomfort und umfassender Versorgung. Hier lässt sich das Leben in einer gepflegten Gemeinschaft genießen, die Ruhe und Sicherheit mit einer ausgezeichneten Infrastruktur vereint.

Property ID: 25172024 - 84533 Marktl

## 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 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: 25172024 - 84533 Marktl

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ronny Lorenz

---

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

E-Mail: [rottal.inn@von-poll.com](mailto:rottal.inn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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