

Erlbach

## Impresionante finca rural con pintoresco panorama y mucho espacio para desarrollar.

Número de propiedad: 24338015



PRECIO DE COMPRA: 998.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 305,78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 8.500 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24338015 - 84567 Erlbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24338015 - 84567 Erlbach

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 24338015                  |
| Superficie habitable | ca. 305,78 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 12                        |
| Dormitorios          | 6                         |
| Baños                | 4                         |
| Año de construcción  | 2000                      |

|                        |                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 998.000 EUR                                                                             |
| Casa                   | Casa rural                                                                              |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Método de construcción | Sólido                                                                                  |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 24338015 - 84567 Erlbach

## Datos energéticos

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Tipo de calefacción                 | Estufa     |
| Fuente de energía                   | Electro    |
| Certificado energético válido hasta | 15.07.2034 |
| Fuente de energía                   | Eléctrica  |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 100.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2000                   |

Número de propiedad: 24338015 - 84567 Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24338015 - 84567 Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24338015 - 84567 Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24338015 - 84567 Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24338015 - 84567 Erlbach

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número de propiedad: 24338015 - 84567 Erlbach

## Una primera impresión

En una ubicación idílica en la cima de una colina en las encantadoras y ondulantes colinas de la región de Holzland, entre Erlbach y Wurmannsquick, encontrará esta propiedad en un tranquilo entorno rural con impresionantes vistas panorámicas en todas direcciones. Construida en el año 2000 con altos estándares de eficiencia energética, esta casa de campo reemplaza una antigua granja. Construida con sólidos bloques de mampostería de Liapor, la casa ofrece una construcción de alta calidad, energéticamente eficiente y respetuosa con el medio ambiente. Dispone de aproximadamente 306 m² de espacio habitable en dos plantas, que podrían ampliarse fácilmente mediante la conversión del ático. Al norte, el edificio de nueva construcción colinda con una sección de la granja original, de la que prácticamente solo se conservan los muros de cimentación y el tejado. Esto ofrece un potencial adicional para futuras ampliaciones. Además de la casa principal, construida en el año 2000 e incorporando las estructuras existentes, la propiedad también incluye dos grandes dependencias en forma de L. Estas originalmente servían como establos y actualmente se utilizan parcialmente como almacén. La mayoría de estos establos se construyeron en su forma actual a mediados de la década de 1980. Junto con la casa principal, conforman la distribución clásica de una granja de tres lados con patio interior y zona circundante. Una pequeña capilla catalogada, que data del siglo XIX/XX y se remonta a la explotación agrícola original, completa la granja. A finales de 2010, se instaló un sistema fotovoltaico de 131,5 kWp en las generosas cubiertas de estos edificios, generando un sustancial excedente de aproximadamente 30.000 € anuales para el propietario. El conjunto de la casa principal, las dependencias y la capilla se asienta sobre una parcela de aproximadamente 8.500 m² con exuberante vegetación y amplio espacio para diversos usos y el desarrollo personal de diversas maneras. Desde un centro de seminarios u otros usos comerciales (sujeto a la aprobación del cambio de uso por parte de la oficina del distrito) hasta una vivienda multigeneracional, aquí encontrará amplio espacio para hacer realidad sus sueños. En este entorno tranquilo y relajante, podrá sentir la armonía del paisaje y el potencial de esta propiedad. ¿Le hemos interesado? ¡Llámenos! Estaremos encantados de asesorarle sobre esta propiedad única.

Número de propiedad: 24338015 - 84567 Erlbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24338015 - 84567 Erlbach

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24338015 - 84567 Erlbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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