Haag in Oberbayern / Winden

Traumhaftes Wohnen und Arbeiten in Naturkulisse: Willkommen im Einfamilienhaus der Extraklasse

Número de propiedad: 24338009

PRECIO DE COMPRA: 979.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 248,83 m^2 • **HABITACIONES:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 733 m^2

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

De un vistazo

Número de propiedad	24338009
Superficie habitable	ca. 248,83 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	2001
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	979.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	OEL
Certificado energético válido hasta	05.02.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	88.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

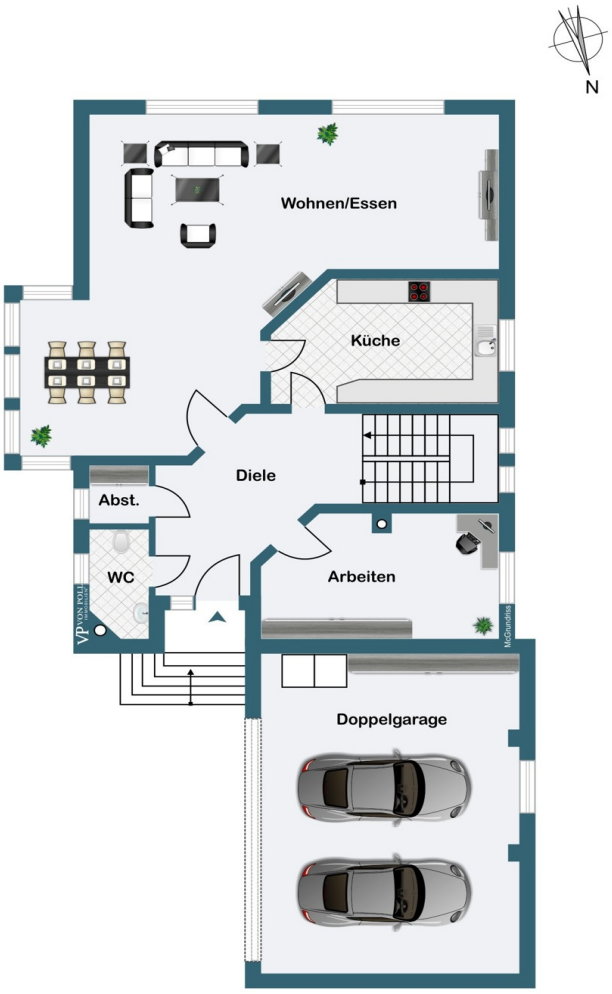
La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

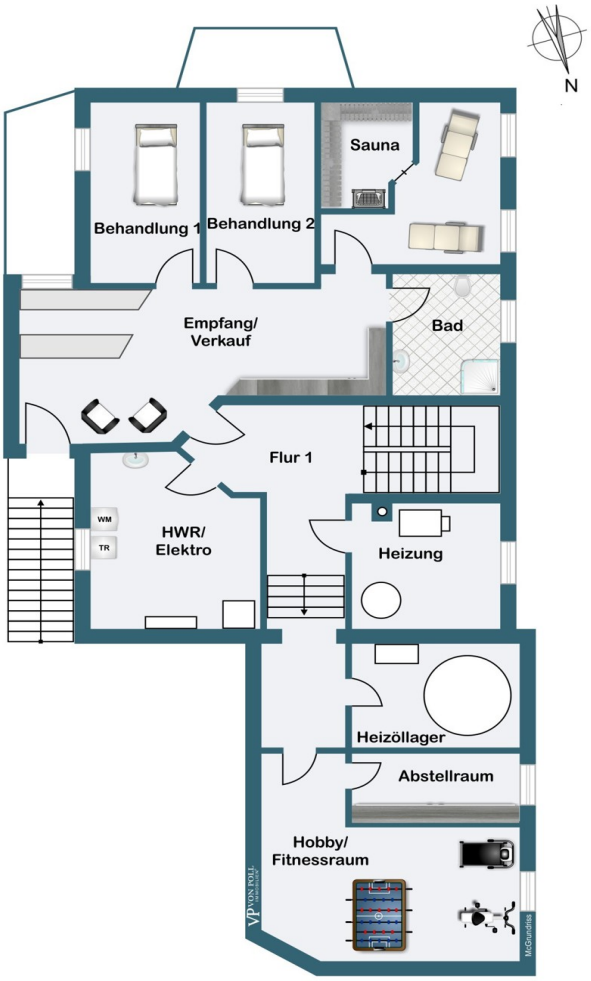
La propiedad

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

Planos de planta



Balkon
N
Kind 1
Eltern
Balkon
Ankleide
Gäste
Flur
Gästebad
Bad
Kind 2


N
Behandlung 1
Behandlung 2
Sauna
Empfang/
Verkauf
Bad
Flur 1
WM
TR
HWR/
Elektro
Heizung
Heizöllager
Abstellraum
Hobby/
Fitnessraum

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

Una primera impresión

In landschaftlich reizvoller Lage, etwas außerhalb von Haag in Oberbayern und unweit von Dorfen und Wasserburg, befindet sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Hier erwartet Sie eine Oase der Behaglichkeit, umgeben von einem schön angelegten Grundstück mit ca. 733 m² Fläche und einer sympathischen Nachbarschaft. Architektonisch attraktiv und mit viel Liebe zum Detail gestaltet, besticht das knapp 250 m² große Wohnhaus in Massivbauweise durch hochwertige Ausstattung, klare Linien und einladenden Charme. Der Sichtdachstuhl und die daraus resultierende Raumhöhe verleihen vor allem dem Interieur im Obergeschoss ein Gefühl von Weite und Großzügigkeit. Mit vier Zimmern und zusätzlichem Ankleidezimmer, Bad und Gäste-Duschbad bietet das Obergeschoss ein überdurchschnittliches Raumangebot. Im Erdgeschoss des Hauses erwartet Sie ein offenes Raumkonzept, das Wohnen, Leben und Arbeiten miteinander verbindet. Erlesene Ausstattungsmerkmale wie helle Marmorböden im nahezu gesamten Erdgeschoss und viele weitere Extras sorgen für höchsten Wohnkomfort und eine Atmosphäre zum Wohlfühlen. Besonderes Augenmerk verdient auch das Untergeschoss, das zur Ost- und zur Südseite über die großen Lichtgräben vom Tageslicht verwöhnt wird und mit vielseitigem Potenzial aufwartet. Ob als weitere Wohnfläche, als Gewerbefläche oder als eigenständige Einliegerwohnung mit separatem Zugang von außen - hier ist alles möglich. Ein Sport- und Hobbyraum sowie eine Sauna im Untergeschoss runden das exklusive Wohngefühl ab. Bei der Umsetzung Ihrer Pläne sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt – zwei separate Stromkreise ermöglichen eine getrennte Abrechnung. Zur Südseite erstreckt sich der herrlich eingewachsene Südgarten und die weitläufige Terrasse, die perfekte Oase für Ruhe und Erholung und ausreichend Platz für Ihren Pool, Teich oder ein Gewächshaus. Das Haus verfügt über eine geflieste Doppelgarage mit eigenem Dachspeicher und bis zu 5 gepflasterte Außenstellplätze. Unterstützt durch eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit Speicher und zwei Wallboxen für Elektrofahrzeuge wird hier auf einen hohen technischen Standard Wert gelegt. Eine Klimaanlage im Wohn- und Essbereich sowie im Schlafzimmer sorgt im Sommer für die nötige Kühle, die Kombination aus Fußbodenheizung und zusätzlichen Heizkörpern für wohlige Wärme in allen Räumen. Praktische Annehmlichkeiten wie eine zentrale Staubsaugeranlage, ein Wäscheabwurfschacht, eine Regenwasserzisterne, eine Entkalkungsanlage und sogar ein Rasenroboter für gepflegte Außenanlagen runden die außergewöhnliche Ausstattung des Hauses ab. Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Refugium, nur einen Katzensprung von München entfernt. Ein Ort, der nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl verkörpert - geprägt von Luxus, Komfort und der Schönheit der Natur.

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

Detalles de los servicios

+ Solide und energetisch hochwertige Bauweise
+ Architektonisch ansprechend
+ Teilweise Sichtdachstuhl, teilweise Dachspeicher (Aufdachdämmung)
+ Hochwertige Bodenbeläge im ganzen Haus (Marmor, Parkett, Vinyl und Fliesen)
+ Fußbodenheizung und zusätzlich Heizkörper (zwei Heizkreise)
+ Neuwertige Klimaanlage im EG (Wohnen/Essen) und OG (Schlafen)
+ Treppen- und Balkongeländer aus Edelstahl
+ Unglaublich helle Räume durch große Fensterflächen
+ Zentrale Staubsauganlage mit Anschlüssen in 2x KG, 2x EG, 1x OG, 1x Garage
+ CAT 5 LAN-Verkabelung im ganzen Haus
+ Telefonverkabelung im ganzen Haus
+ Telefonanlage mit Türsteuerung separat für EG mit OG und UG (Wohnen/Gewerbe)
+ Wäscheabwurfschacht vom OG und EG in den HWR im KG
+ Elektromagnetische Entkalkungsanlage
+ Doppelwandiger, glasfaserverstärkter Kunststofföltank (keinerlei Geruchsbildung)
+ Erstaunlich viel Platz zum Wohnen und Arbeiten
+ Ca. 95 m² WFL im EG, ca. 98 m² WFL im OG und ca. 55 m² WFL Souterrain im UG
+ Umfangreiche Nutzflächen im Keller, dem Dachspeicher und der Doppelgarage mit Zwischenboden
+ Getrennte Stromkreise und eigener Wasserzähler für den Bereich im UG (z.B. Einliegerwohnung, Arbeiten, Gewerbe, Vermietung)
+ Neuwertige PV-Anlage mit ca. 10 kWP und ca. 8 kW Batteriespeicher mit Backup-Box zur unterbrechungsfreien Stromversorgung bei Stromausfall
+ 2 Wallboxen (neuwertig) mit PV-Überschussladung per Clever-PV-Account
+ Neuer Rasenmäher-Roboter
+ Regenwasserzisterne für Brauchwasser in Garage und Garten (Anschluss der Toilettenspülungen kann jederzeit vorgenommen werden)
+ Geflieste Doppelgarage mit Fenster und ausreichend Platz für Fahrräder oder mehr
+ Garage voll unterkellert
+ Eigener Zugang ins Untergeschoss von außen
+ Schön gestaltete Lichtgräben für maximales Tageslicht im Untergeschoß
+ Umfangreiche befestigte Terrassenflächen
+ Liebevoll angelegter Garten
+ Bis zu 5 Außenstellplätze auf gepflasterten Flächen
+ ... und einiges mehr.

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

Todo sobre la ubicación

Winden ist ein Kirchdorf und Gemeindeteil des Marktes Haag in Oberbayern. Es liegt knapp 3 km vom Ortskern Haag entfernt. Im Ort selbst und im benachbarten Oberndorf befinden sich eine Kindertagesstätte, der große Sportverein, ein Gasthof und mehrere Bushaltestellen, von denen aus die Busse nach Markt Haag sowie nach München und Mühldorf fahren. Die Lage ist besonders für Pendler attraktiv, da man in ca. 8 Minuten an der Anschlussstelle der A 94 ist. Haag verfügt über eine sehr gute Nahversorgung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Grund- und Mittelschule, Realschule, mehrere Kindertagesstätten, verschiedene Ärzte, diverse gute Gastronomiebetriebe, Sportverein, Hallen- und Freibad – all das finden Sie hier. Der oberbayerische Markt Haag mit seinen ca. 6.500 Einwohnern liegt verkehrsgünstig und zentral an der B12 und B15, zwischen der Landeshauptstadt München und den Städten Rosenheim, Landshut, Wasserburg und Mühldorf. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Mühldorf am Inn und ist ca. 25 Autominuten von der gleichnamigen Kreisstadt entfernt. Wasserburg ist in ca. 15 Autominuten und die bayerische Landeshauptstadt München über die Autobahn in 35 Minuten zu erreichen. Durch die erhöhte Lage im Alpenvorland hat man einen weiten Blick auf die Bayerische Alpenkette, die im Süden den Horizont schmückt. Der auf einem Hügel gelegene Schlossturm, der vermutlich etwa im 12. Jahrhundert von der Grafschaft „de Hage“ erbaut wurde, prägt das Ortsbild der oberbayerischen Gemeinde. Nach einer Schließung im Jahr 2005, wurde dieser im Jahr 2016 nach umfassender Renovierung wiedereröffnet und bietet abgesehen von regelmäßigen Führungen, zwischen Mai und Oktober auch standesamtliche Trauungen in romantischem Ambiente an. Außerdem finden hier Konzerte, Theateraufführungen und Feste statt.

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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 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.

Número de propiedad: 24338009 - 83527 Haag in Oberbayern / Winden

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com