

Zangberg

## Un refugio con clase: una vida excepcional en la ubicación privilegiada de Zangberg

*Número de propiedad: 24338008-01*



**PRECIO DE COMPRA: 1.215.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 269,39 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 989 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

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

Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## De un vistazo

Número de propiedad	24338008-01
Superficie habitable	ca. 269,39 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	2003
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 6 x Garaje

Precio de compra	1.215.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Consumo de energía final	25.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	25.03.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propiedad



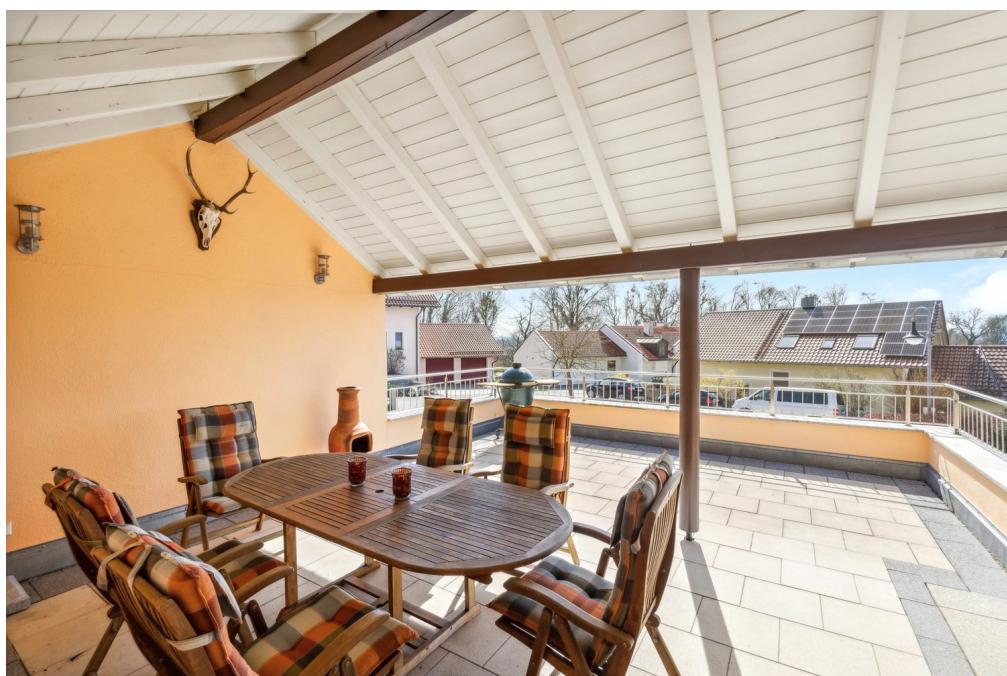
Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propiedad



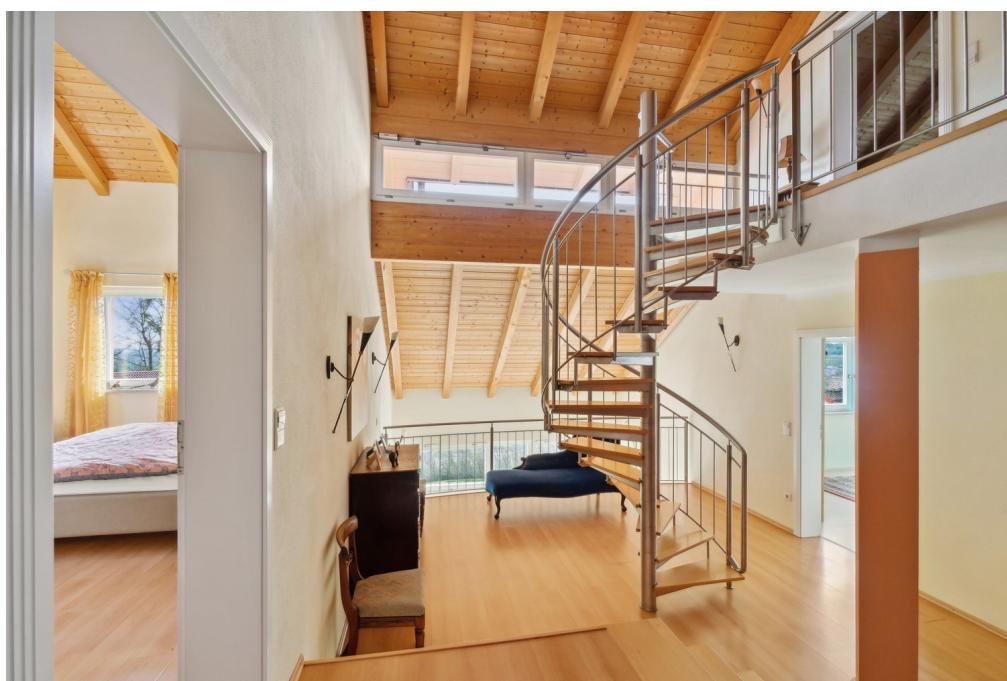
Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propiedad



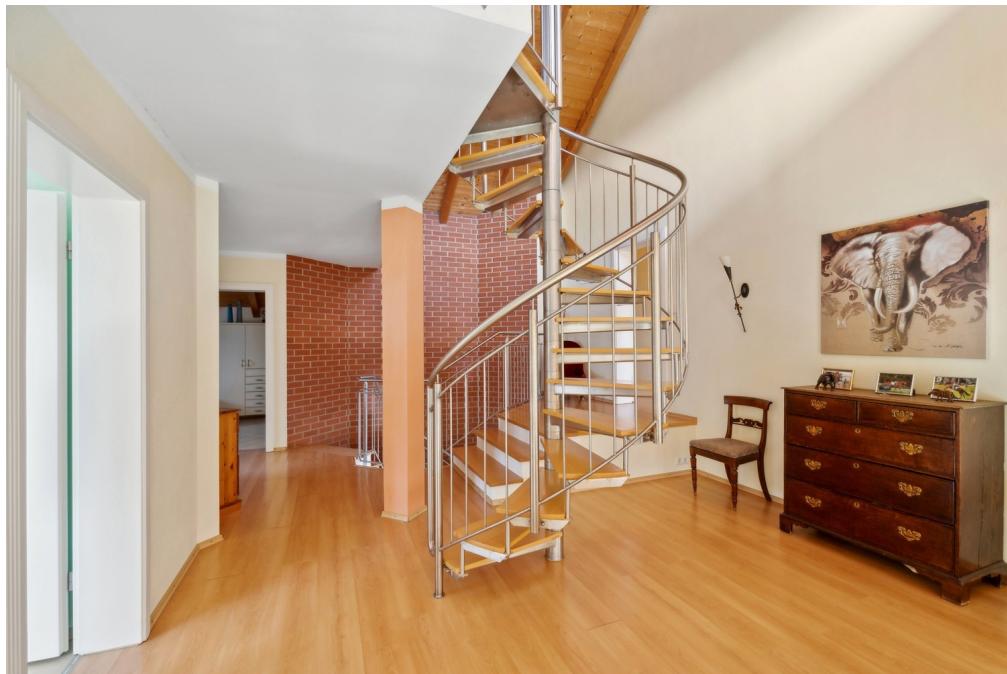
Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propiedad



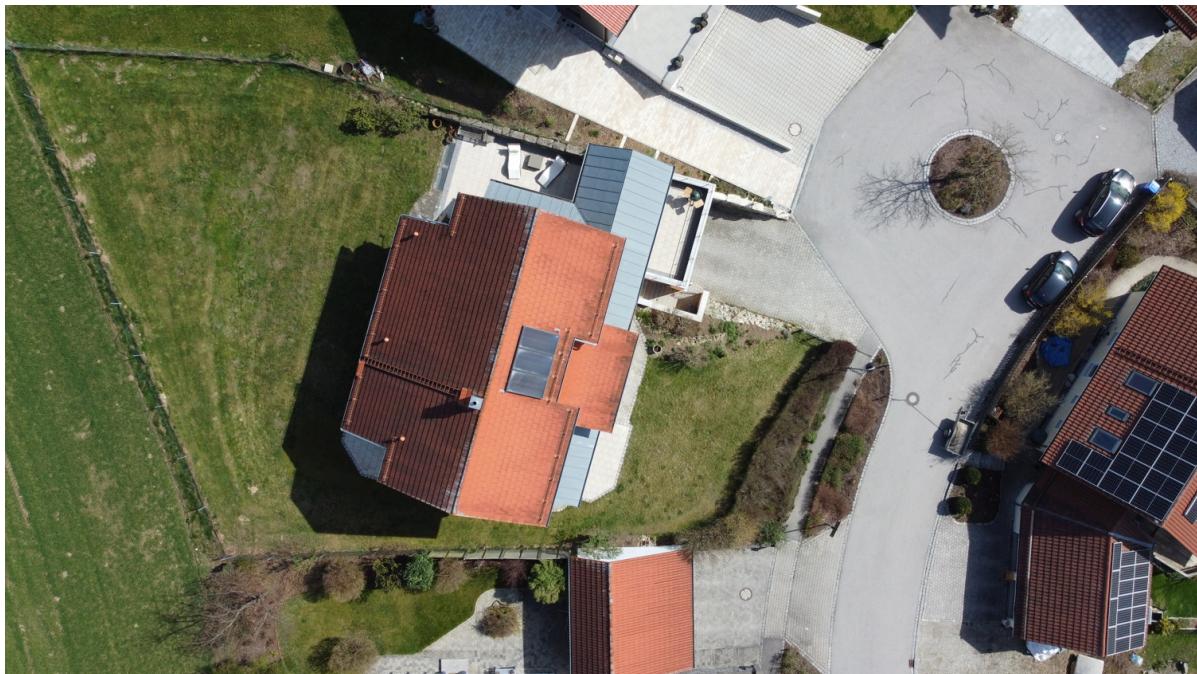
Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propiedad



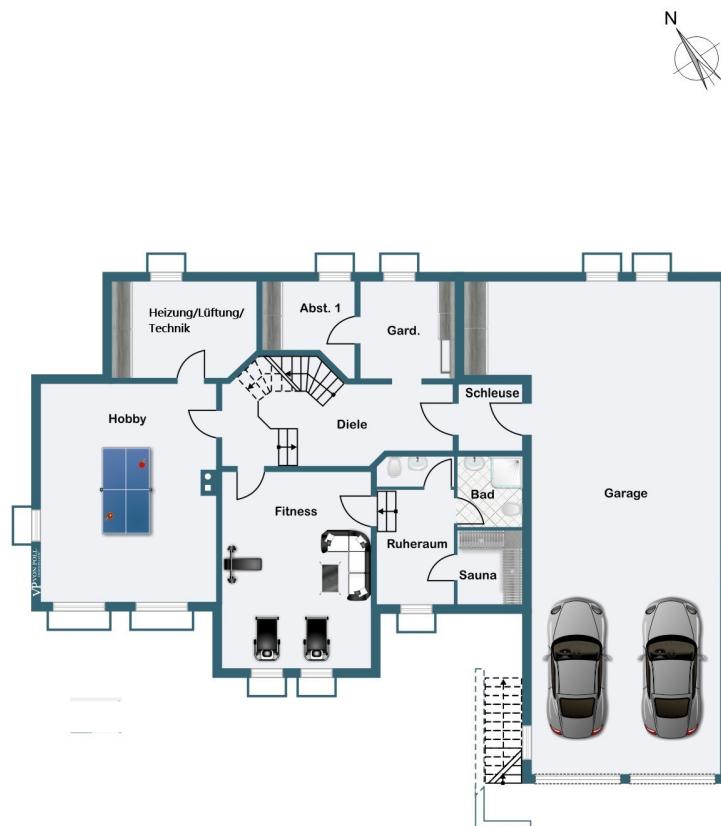
Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propiedad

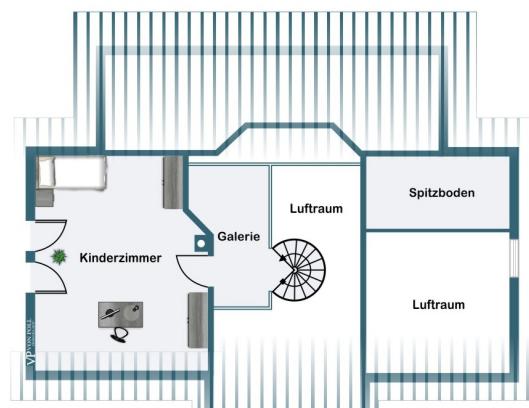
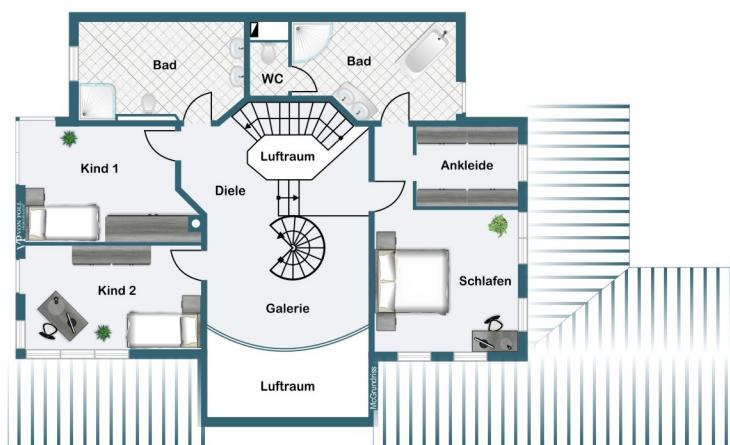


Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Planos de planta







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: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Una primera impresión

Impresionante y exclusiva propiedad en una ubicación privilegiada y de ensueño en Zangberg. Esta impresionante residencia independiente de alta categoría, con su arquitectura, se encuentra en uno de los lugares más bellos de Zangberg, en las tranquilas afueras del pueblo, en una exclusiva zona residencial. Quienes aprecian la tranquilidad de un vecindario acogedor, la naturaleza y las magníficas vistas, y prefieren distancias cortas para las necesidades diarias, encontrarán esta prestigiosa propiedad ideal. La espléndida casa fue diseñada y construida en 2003 en una parcela de aproximadamente 989 m<sup>2</sup> con sólidos métodos de construcción de alta calidad. Su ubicación en las afueras del pueblo es excepcionalmente hermosa y, gracias a su posición elevada, ofrece impresionantes vistas de las colinas circundantes del norte del valle del Isen. Aquí, se puede hablar de un entorno idílico. Con una superficie habitable de casi 270 m<sup>2</sup>, distribuida en tres plantas, y un amplio espacio de servicio de calidad residencial en el sótano, esta casa ofrece amplio espacio y habitaciones para todas las necesidades. Arquitectónicamente, la planta abierta, los techos altos combinados con dos galerías, los amplios ventanales y las habitaciones parcialmente a doble altura resultan particularmente cautivadoras. La planta baja ofrece todo lo necesario para una vida agradable en términos de espacio y comodidad, complementada con cuatro terrazas diferentes que ofrecen un refugio para cada momento del día y necesidad. Ya sea que desee recibir invitados en la amplia logia con su extensión a la terraza y celebrar cómodamente hasta la noche, o buscar el sol o la sombra en una de las otras terrazas, encontrará el lugar perfecto para cada estado de ánimo y ocasión. Las dos plantas superiores ofrecen hasta cuatro dormitorios, algunos de ellos de lujo, con dos baños independientes y dos galerías que crean una sensación de espacio verdaderamente especial. La distribución exacta de todas las habitaciones se puede encontrar en los planos adjuntos. El espacio útil es igualmente impresionante. Todo el sótano está alicatado y acabados de alta calidad. Aquí, además de un trastero y la sala de calderas, encontrará un amplio espacio para hobbies, fitness y bienestar, así como acceso al impresionante garaje, con espacio para hasta seis vehículos y acceso directo a través de la esclusa de aire del sótano. Las amplias zonas ajardinadas de la propiedad ofrecen amplio espacio y potencial para la jardinería o, alternativamente, la oportunidad de crear una hermosa piscina o estanque, según sus deseos. En cualquier caso, disfrutará de paz y privacidad gracias a su ubicación despejada al final de una calle sin salida. La propiedad y sus terrenos representan una combinación realmente exitosa de ubicación excepcional, arquitectura sofisticada y exclusividad, que podrá apreciar mejor durante una visita presencial. Estaremos encantados de presentarle esta hermosa propiedad personalmente con cita previa. Como primer paso, le rogamos que se ponga en contacto



VON POLL  
REAL ESTATE

con nosotros por escrito (a través del portal inmobiliario, sitio web o correo electrónico) proporcionando su información de contacto completa. ¡Esperamos tener noticias suyas!

Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Zangberg liegt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen. Das berühmte Klosterdorf Zangberg liegt im malerischen Isental und ist mit seinen ca. 1100 Einwohnern eine eher beschauliche Gemeinde. Die nahegelegenen Bahnhöfe in Mühldorf, Ampfing und Neumarkt St. Veit sowie die A 94 gewährleisten eine schnelle Verkehrsanbindung in die Landeshauptstadt München innerhalb von ca. 45 Minuten.

Das Ortsbild von Zangberg wird bestimmt durch den im 17. Jahrhundert entstandenen Bau des heutigen Klosters St. Josef. In dem ehemaligen Burggebäude leben salesianische Klosterschwestern. Es finden unter anderem Ausstellungen und gelegentlich Konzerte statt, außerdem gibt es Seminar- und Tagungsräume, die verschiedenen Gruppen zur Verfügung stehen. In den vergangenen 30 Jahren wuchs die Einwohnerzahl von Zangberg um ca. 30 Prozent. Damit verbunden war und ist eine rege Bautätigkeit in neu ausgewiesenen Siedlungsgebieten. Trotz seiner beschaulichen Größe verfügt der Ort über eine gute Versorgung des täglichen Bedarfs. Neben einer Bäckerei finden Sie hier eine Kita, Kindergarten, Grundschule mit den Klassen 1-2 sowie einen Allgemeinarzt.

Das Grundstück befindet sich auf einer Anhöhe etwa 650 m entfernt vom Kloster, in einer absoluten Traumlage im Nordosten von Feldern umgeben und im Südwesten in erhöhter Lage zur ruhigen Anliegerstraße gerichtet.

Die umgebende Bebauung besteht aus modernen Einfamilienhäusern. Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und der direkten Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, ist im Landkreis Mühldorf am Inn goldrichtig. In der Naturlandschaft Oberbayerns am Alpenfluss Inn liegt die kulturelle Kreisstadt mit dem attraktiven Umland – und bietet neben besonderer Lebensqualität alle Annehmlichkeiten für harmonisches Wohnen und Leben.

Durch die wunderschöne Erlebnislandschaft des Mühldorfer Umlands fließt der Alpenfluss Inn. Das abwechslungsreiche, hügelige Terrain mit Wiesen, Wäldern und Feldern bietet Wander- sowie Fahrradbegeisterten optimale Bedingungen und umfasst kilometerlange Themenwanderungen und Thementouren. Und wer es spektakulärer mag, nutzt die Möglichkeiten zum Skydiving, Segelfliegen und verschiedene Motorsportarten. Die gesamte Chiemsee-Region und viele alpine Zentren sind unter einer Stunde Autofahrt zu erreichen und gehören zu den attraktivsten touristischen Gegenden der Republik – bei dem großen Freizeit-, Kultur- und Sportangebot wird jeder fündig.

Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 25.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.  
**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## 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)