

Garching an der Alz / Wald an der Alz

¡Una magnífica rareza y una belleza única! Una villa de estilo toscano con jardines que parecen parques.

Número de propiedad: 22338006-04



PRECIO DE COMPRA: 1.189.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 255 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.626 m²

Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

- 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: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

De un vistazo

Número de propiedad	22338006-04
Superficie habitable	ca. 255 m²
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1995
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 4 x Garaje

Precio de compra	1.189.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

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	73.20 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	06.07.2032	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propiedad



Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propiedad



Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propiedad



Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propiedad



Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propiedad



Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propiedad



Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propiedad



Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propiedad



Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propiedad



Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propiedad



Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propiedad



Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propiedad



Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propiedad



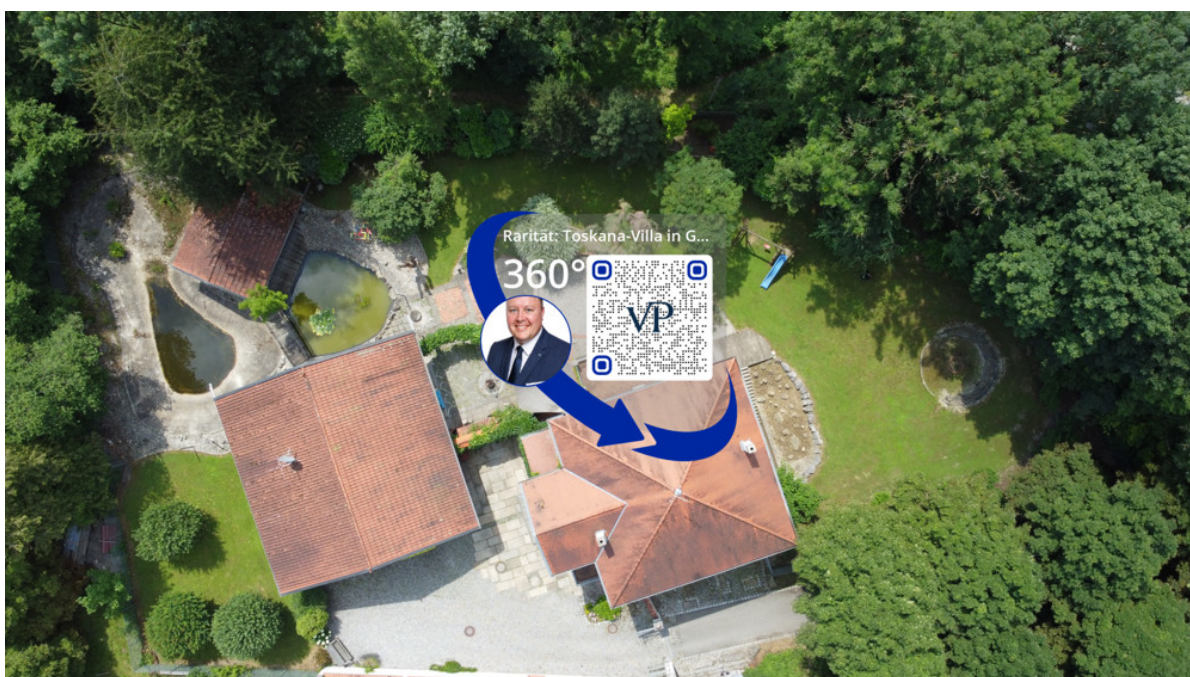
Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propiedad



Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propiedad



Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

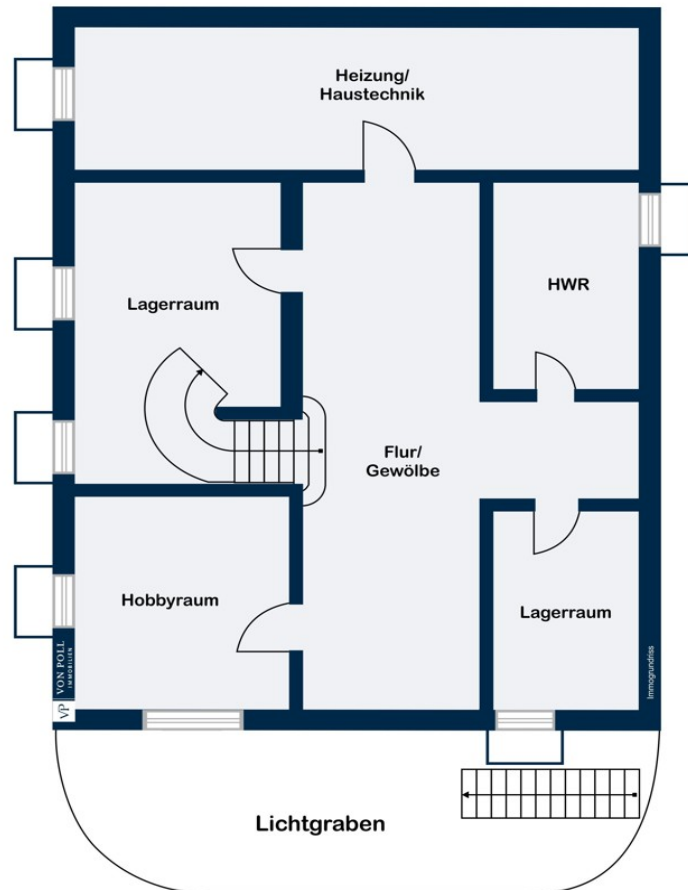
La propiedad



Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

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: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Una primera impresión

La Dolce Vita junto al pintoresco río Alz: ¿Anhela una propiedad excepcional con numerosas comodidades y un carácter extraordinario? ¡Ha llegado al lugar indicado! Enclavada en un entorno idílico rodeado de exuberante vegetación, esta villa de estilo toscano, construida en 1994, ofrece aproximadamente 255 m² de espacio habitable en una parcela de más de 2600 m² con aspecto de parque. Se accede a esta impresionante finca a través de una avenida bordeada de castaños, e incluso la entrada a través de la magnífica puerta insinúa los tesoros que la esperan. Esta propiedad multifacética, con su arquitectura auténtica, mobiliario distintivo y jardines exclusivos, cautiva desde el primer vistazo. Ya sea que se relaje en la terraza cubierta de parras y rodeada de columnas de granito, disfrute de la tranquilidad de los dos estanques con el granero centenario en el centro mientras saborea una copa de vino, pase la tarde con amigos y familiares junto a la gran y romántica hoguera, o simplemente deje vagar sus pensamientos mientras contempla las cristalinas aguas del río Alz, todo esto y mucho más le espera aquí. Además de la terraza protegida orientada al suroeste, con su hermosa sombrilla y ducha de agua caliente, el constructor original construyó una elegante piscina, que actualmente cumple una función poco convencional y está pendiente de renovación. Si ahora desea algo más, puede disfrutar del acceso privado al cercano río Alz, con sus hermosas orillas de grava. Allí, chapotear en las aguas cristalinas en plena naturaleza es una auténtica delicia. Esta villa, con su carácter mediterráneo, fue meticulosamente planificada tanto por dentro como por fuera. Esta propiedad excepcionalmente cómoda incluso ofrece potencial de ampliación, por ejemplo, en el ático de la villa o en el ático de la funcional dependencia de los años 70, que ofrece mucho más que un simple garaje. Una pequeña selección de las magníficas características de la casa y los exquisitos detalles artesanales incluye elementos artísticos en ventanas y puertas, imponentes marcos de granito, paneles de techo hechos a medida por un maestro carpintero, suelos elaborados, incrustaciones de madera, muebles hechos a medida y, por supuesto, la acogedora cocina con estufa de azulejos, horno de leña y un acogedor banco esquinero. El invernadero con calefacción y suelo de mármol, con vistas al encantador jardín, también ofrece un alto nivel de confort. La planta superior es igualmente impresionante. Aquí, le envolverá el maravilloso aroma a pino suizo, presente en toda la planta, creando una atmósfera de spa. Esta sensación de bienestar se intensifica en el lujoso baño principal, equipado con bañera de hidromasaje, ducha de vapor y sauna de infrarrojos. Disfrute de las vistas desde los amplios ventanales a su propiedad y al río Alz. El oasis de bienestar de la planta superior cuenta con aire acondicionado y, además de varios balcones, ofrece una enorme terraza en la azotea con impresionantes vistas. Cada rincón de esta villa impresiona por su sofisticación individual, incluyendo el sótano, que

presume de muchos otros hermosos detalles, como la elaborada bóveda de crucería y el amplio patio de luces con acceso al jardín, ofreciendo un amplio espacio para la expresión personal. Si valora los detalles exclusivos y lujosos y desea una vida excepcional y señorial, ¡estaremos encantados de presentarle esta villa de ensueño! Para comenzar, envíe una consulta por escrito (a través del portal inmobiliario, sitio web o correo electrónico) incluyendo sus datos de contacto completos. ¡Esperamos tener noticias tuyas!

Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Detalles de los servicios

Link zum 360° Rundgang (virtuelle Besichtigungstour):

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

Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Todo sobre la ubicación

Wald an der Alz ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Garching an der Alz im oberbayerischen Landkreis Altötting. Der Ortsteil liegt im landschaftlich reizvollen Alztal, 30 km nördlich des Chiemsees und 20 km nördlich des Waginger Sees an der B 299. Etwa 8.700 Menschen leben in der Gemeinde. Zu den Sehenswürdigkeiten in Wald an der Alz zählen sicherlich das Schloss, die Schlosskapelle St. Erasmus sowie das kurfürstliche Bräuhaus. Das Dorf verfügt über eine eigene Grundschule sowie einen Kindergarten. 1997 wurde der Dorfplatz im Zentrum mit Pavillon, Brunnen, Gedenkstein und Ruhebänken neu gestaltet. In Garching gibt es ein schön gelegenes Sportzentrum mit vielfältigem Vereinsleben, mit Fußballplatz, Tennisanlage und beheiztem Schwimmbad. In der Umgebung gibt es ein breites Netz an Wander- und Radwegen. Das Landschaftsbild besteht aus vielen Wiesen, Feldern, Wald und der schönen Alz, die ein Abfluss des Chiemsees ist. Die Nahversorgung ist hier besonders gut aufgestellt, neben vielen Supermärkten gibt es auch einen Baumarkt im Gewerbegebiet am Ortsrand und in naher Umgebung einige sehr gute Hofläden. Außerdem befindet sich unweit von Garching das bekannte bayerische Hotel „Raspl's Traumschmiede“ mit überaus guter Küche.

Die B 299, die Nähe zur A94 sowie der Bahnhof von Garching an der Alz, der im Stundentakt befahren wird, sorgen für eine gute Verkehrsanbindung.

Eine bewegte Geschichte, eine reizvolle Landschaft und eine anhaltende Weiterentwicklung der Lebensqualität - so präsentiert sich die Gemeinde Garching an der Alz als ein wichtiger Eckpfeiler im Südwesten des Landkreises Altötting.

Der Landkreis Altötting - das A und Ö in Bayern - liegt zentral zwischen München, Passau und Salzburg und beheimatet den bedeutendsten Wallfahrtsort Bayerns und die längste Burg der Welt. Die Hightech-Region mit weltweit anerkanntem technischem Know-how ist ein Aushängeschild für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns.

Einige Entfernungen im Überblick:

Altötting: 13 km

Autobahnanschluss A94: 15 km

Mühldorf a. Inn: 20 km

Burghausen: 20 km

Waginger See: 25 km

Chiemsee: 29 km

Rosenheim: 60 km

Salzburg: 60 km

München: 95 km

Número de propiedad: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 73.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com