

Burghausen

## Edificio residencial histórico con vistas al casco antiguo: una joya protegida en Burghausen

*Número de propiedad: 25338007-01*



---

**PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 136,11 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 267 m<sup>2</sup>**

---

Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

- 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: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25338007-01
Superficie habitable	ca. 136,11 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	1
Año de construcción	1600

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Casa de ciudad
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

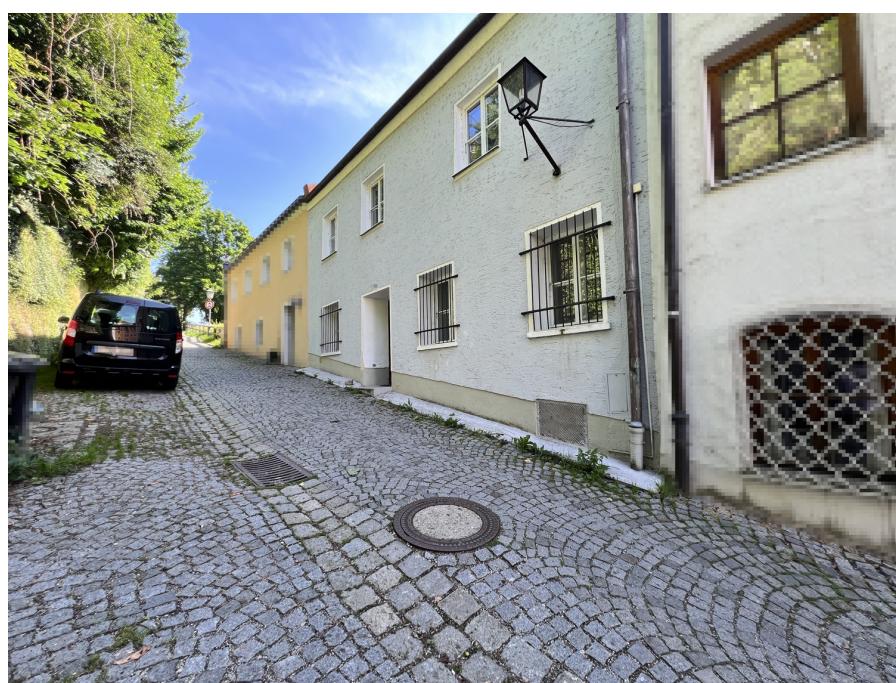
Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propiedad



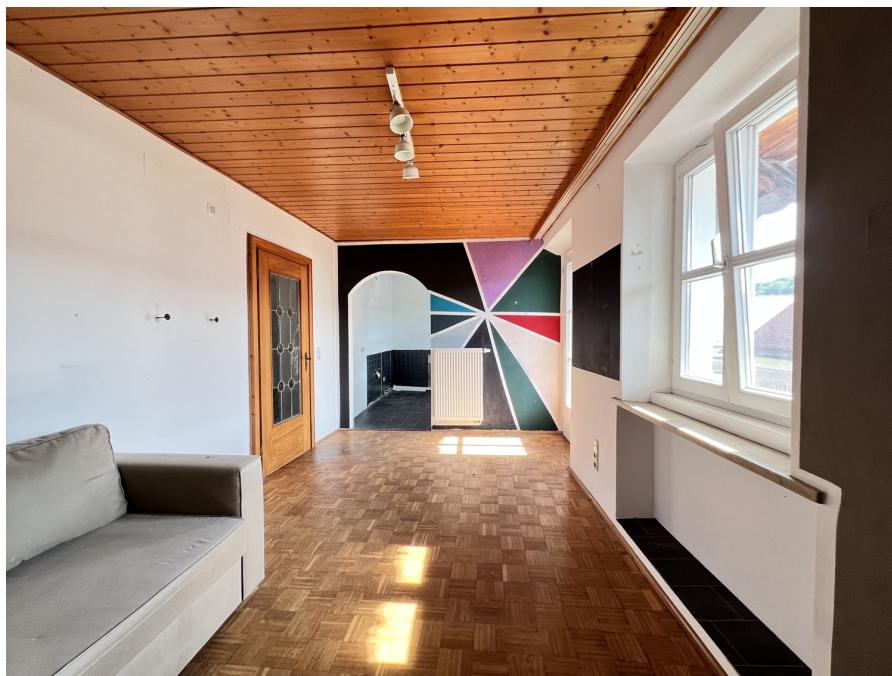
Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propiedad



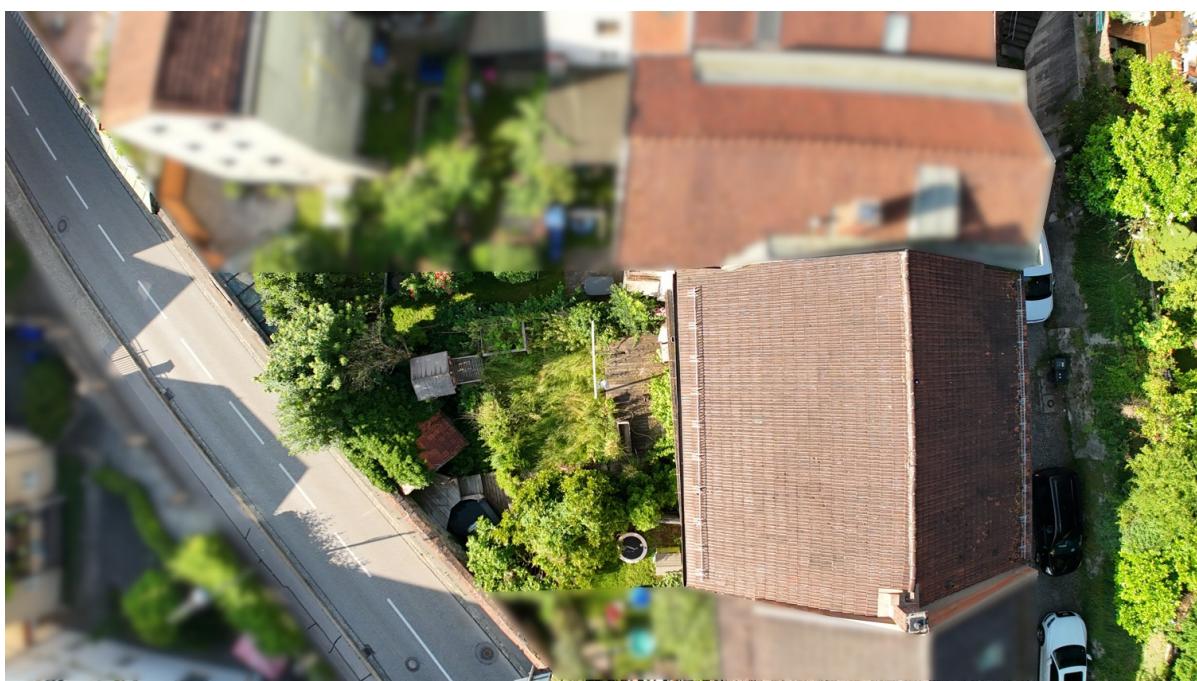
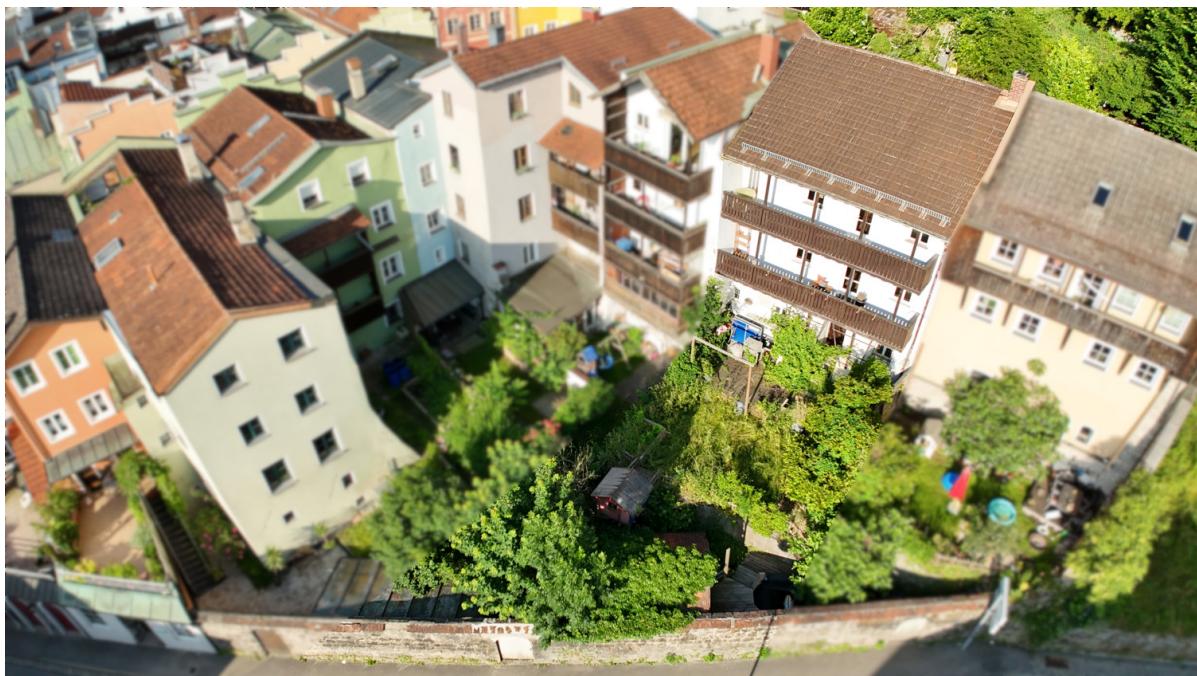
Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propiedad

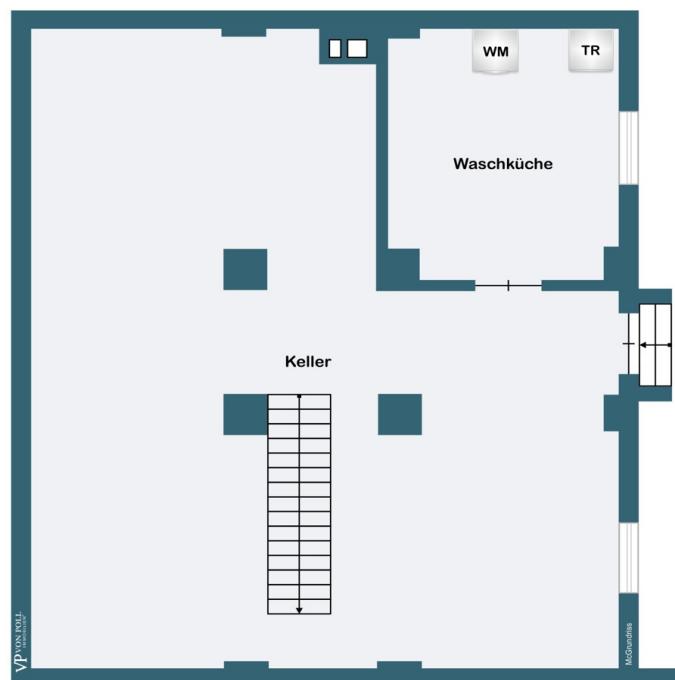


Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## 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: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Una primera impresión

Esta histórica residencia, conocida como la antigua casa de la guardia municipal, goza de una ubicación privilegiada en las afueras del casco antiguo de Burghausen y ofrece impresionantes vistas de los tejados de la ciudad. El edificio, catalogado como monumento histórico, data de finales del siglo XVI o principios del XVII e impresiona por su auténtico encanto y su sólida estructura. Frente a la calle, la casa presenta una fachada de dos plantas, mientras que la parte del jardín se extiende en tres plantas, una característica de su ubicación en la ladera, que le confiere un efecto espacial especial y gran flexibilidad. Con aproximadamente 136 m<sup>2</sup> de superficie habitable, el edificio ofrece una gran variedad de usos. Se accede a través de una tranquila calle peatonal. Desde allí, un amplio pasillo conduce a habitaciones de uso individual a ambos lados. En la parte trasera se encuentran un aseo de cortesía, la escalera que sube a la planta superior y el acceso a la bodega. Destaca especialmente la amplia y luminosa cocina, con acceso directo a un largo balcón con vistas al jardín, que ofrece vistas panorámicas del jardín y del casco antiguo, invitando a la relajación. Junto a la planta baja se encuentra un acogedor salón. La cuidada distribución continúa en la planta superior: dos habitaciones más con vistas a la calle, una cocina adicional y un salón con otro balcón, esta vez en la segunda planta con vistas al jardín, ofrecen las condiciones ideales para un estilo de vida individualizado. Aquí también se encuentra un baño con bañera. El ático ofrece amplio espacio de almacenamiento y potencial de ampliación, mientras que el espacioso sótano, también con acceso directo al jardín gracias a la pendiente del terreno, ofrece múltiples opciones de uso. Se puede acceder al idílico jardín desde la casa, así como a través de una puerta independiente, y constituye un oasis verde en el corazón de la ciudad. El edificio necesita reforma y está declarado monumento histórico. Dispone de atractivas ventajas fiscales y diversas oportunidades de financiación. Estaremos encantados de ponerle en contacto con los contactos adecuados. Por su ubicación, historia y estado, esta propiedad es una auténtica joya. Es ideal para quienes aprecian lo excepcional y están dispuestos a dar vida a esta joya en bruto con sensibilidad y dedicación. Descubra todos los detalles y el potencial de esta histórica propiedad y concierte una visita sin compromiso con nosotros. Como primer paso, envíenos una consulta por escrito (a través del portal inmobiliario, nuestra página web o por correo electrónico) incluyendo sus datos de contacto completos. ¡Esperamos tener noticias suyas!

Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Detalles de los servicios

Fördermöglichkeiten für denkmalgeschützte Immobilien in Burghausens Altstadt  
Die historische Altstadt von Burghausen bietet nicht nur kulturellen Charme, sondern auch zahlreiche finanzielle Vorteile und Förderprogramme für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden.

### 1. Steuerliche Vorteile (EStG §§ 7i, 10f)

Besitzer von Denkmälern können erhebliche Steuererleichterungen erhalten:

- Eigennutzer: bis zu 90% der Sanierungskosten über 10 Jahre absetzbar.
- Vermieter/Kapitalanleger: 100% Abschreibung über 12 Jahre (8 Jahre à 9%, 4 Jahre à 7%).

### 2. Landesförderung Bayern

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gewährt Zuschüsse bis zu 30% der förderfähigen Kosten für denkmalgerechte Instandsetzungen – bei besonderer Bedeutung auch mehr. Voraussetzung ist die enge Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

### 3. KfW-Förderprogramme

Auch energetische Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sind förderfähig:

### 4. BAFA-Zuschüsse (BEG EM)

Förderungen u.?a. für:

- moderne Heiztechnik,
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung,
- energetische Fachplanung und Baubegleitung.

### 5. Förderangebote der Stadt Burghausen

Die Stadt selbst unterstützt Besitzer historischer Gebäude:

- Fassadenarbeiten; Fenstererneuerung; Haustüren/Tore
- Antragstellung muss vor Maßnahmenbeginn erfolgen; ein Rechtsanspruch besteht nicht.

### 6. Gestaltungssatzung & Energieberatung

Die Stadt hat eine Gestaltungssatzung, die den Erhalt des historischen Stadtbilds sichern soll. Eigentümer sollten sich vor Sanierungen abstimmen. Zudem gibt es Energieberatungen mit Überblick über weitere Förderungen auf kommunaler und Landesebene.

---

Wichtiger Hinweis: Die tatsächliche Förderfähigkeit ist von den konkreten Gegebenheiten des Objekts sowie den geplanten Maßnahmen abhängig. Wir empfehlen Ihnen die frühzeitige Abstimmung mit einem Denkmalfachmann, der Stadtplanung, einem Energieberater sowie Ihrem Steuerberater.

Gerne stehen wir Ihnen bei der Koordination der Förderanfragen und der Vermittlung



VON POLL  
REAL ESTATE

geeigneter Experten zur Seite.

Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Todo sobre la ubicación

Burghausen – Historisches Flair trifft lebendige Kultur

Burghausen, idyllisch im Südosten Bayerns an der malerischen Salzach gelegen, beeindruckt mit einer einmaligen Kombination aus Geschichte, Natur und pulsierendem Stadtleben. Eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Wäldern und Flusstälern, bietet die Stadt eine wunderschöne Kulisse, die sowohl Besucher als auch Einwohner begeistert.

Das Wahrzeichen Burghausens ist die weltlängste Burgenanlage, die sich majestätisch über mehr als einen Kilometer erstreckt. Mit ihren Türmen, Wehrgängen und Kapellen erzählt sie Geschichten aus vergangenen Zeiten und ist gleichzeitig ein lebendiger Ort für Museen, Ausstellungen und kulturelle Events. Die Burg ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern auch ein kulturelles Herzstück, welches das ganze Jahr über Besucher anzieht.

Die Altstadt zu Füßen der Burg verzaubert mit engen Gassen, kunstvoll gestalteten Bürgerhäusern und charmanten Plätzen. Hier pulsiert das Leben: Cafés, Restaurants und Eisdielen laden zum Verweilen ein, besonders an sonnigen Tagen locken die Außenbereiche mit einem herrlichen Blick auf den Fluss und das historische Ambiente.

Kulturelle Highlights setzen regelmäßige Akzente – das international bekannte Jazzfestival verwandelt Burghausen im Frühling in eine musikalische Hochburg, während das traditionelle Burgfest mit mittelalterlichen Märkten, Ritterspielen und Tanz das historische Erbe lebendig werden lässt.

Auch verkehrstechnisch punktet Burghausen: Die nahegelegene Autobahn A94 verbindet die Stadt optimal mit München, das in etwa einer Stunde erreichbar ist. Salzburg, die Mozartstadt, ist ebenfalls nur rund 50 Kilometer entfernt. Der gut angebundene Bahnhof sorgt für komfortable Zugverbindungen in die Region und darüber hinaus.

Für Naturliebhaber bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten: Rad- und Wanderwege führen durch idyllische Landschaften entlang der Salzach und zu den nahegelegenen Seen – perfekte Orte für Erholung und Outdoor-Aktivitäten. Mit seiner hervorragenden Infrastruktur, der perfekten Lage zwischen den Metropolen München und Salzburg und seinem reichen kulturellen Angebot ist Burghausen weit mehr als eine Stadt – es ist ein Ort mit Seele, Lebensqualität und Charme. Ein Ort, an dem man gerne lebt und immer



VON POLL  
REAL ESTATE

wieder Neues entdeckt.

Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Otros datos

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## 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)