

Erlbach

Magnifique propriété de campagne offrant un panorama pittoresque et beaucoup d'espace pour être aménagée.

CODE DU BIEN: 24338015



PRIX D'ACHAT: 998.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 305,78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 8.500 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24338015
Surface habitable	ca. 305,78 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	2000

Prix d'achat	998.000 EUR
Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Électro
Certification énergétique valable jusqu'au	15.07.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	100.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2000



CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach**

## Une première impression

Nichée sur une colline au cœur des charmantes collines du Holzland, entre Erlbach et Wurmansquick, cette propriété offre un cadre idyllique au sein d'un hameau paisible, avec des vues panoramiques à couper le souffle. Construite en 2000 selon des normes énergétiques élevées, cette maison de campagne remplace une ancienne ferme. Bâtie en blocs de pierre massifs de Liapor, elle offre une construction de haute qualité, écoénergétique et respectueuse de l'environnement. Environ 306 m<sup>2</sup> de surface habitable sont déjà disponibles sur deux niveaux, et pourraient être facilement agrandis par l'aménagement des combles. Au nord, la nouvelle construction jouxte une partie de l'ancienne ferme, dont il ne reste que les fondations et la toiture. Ceci offre un potentiel d'agrandissement supplémentaire. Outre la maison principale, construite en 2000 et intégrant les structures existantes, la propriété comprend également deux grandes dépendances en forme de L. Celles-ci servaient autrefois d'écuries et sont actuellement utilisées en partie comme espace de stockage. La plupart de ces écuries ont été construites sous leur forme actuelle au milieu des années 1980. Avec la maison principale, elles forment l'agencement classique d'une ferme à trois côtés, avec une cour intérieure et un espace extérieur. Une petite chapelle classée, datant des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles et témoignant de l'activité agricole d'origine, complète l'ensemble. Un système photovoltaïque de 131,5 kWc a été installé sur les vastes toitures de ces bâtiments fin 2010, générant un excédent substantiel d'environ 30 000 € par an pour le propriétaire. L'ensemble, composé de la maison principale, des dépendances et de la chapelle, se situe sur un terrain d'environ 8 500 m<sup>2</sup> à la végétation luxuriante, offrant un espace généreux pour divers usages et un épanouissement personnel à bien des égards. Centre de séminaires, activités commerciales (sous réserve d'autorisation de changement d'usage auprès du service d'urbanisme) ou maison multigénérationnelle : vous trouverez ici tout l'espace nécessaire pour réaliser vos rêves. Dans ce cadre paisible et ressourçant, vous ressentirez l'harmonie du paysage et le potentiel de cette propriété. Intéressé(e) ? Appelez-nous ! Nous serons ravis de vous conseiller sur ce bien exceptionnel !



**CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach**

## Plus d'informations

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.



**CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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