

Aschau am Inn

Geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in malerischer Umgebung

CODE DU BIEN: 23338038



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 939 m²

CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

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

CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23338038
Surface habitable	ca. 250 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	04.01.2024
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2006
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 95 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	160.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.03.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

La propriété



VP VON POLL
FINANZ®

MIT SICHERHEIT IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN

**WIR BIETEN
IHNEN DIN-ZERTIFIZIERTE
FINANZBERATUNG**

Individuell und unabhängig.
Wir sichern Sie auf dem Weg zu Ihrer
Wunsch-Immobilie optimal gegen
Lebensrisiken ab.

LASSEN SIE SICH JETZT UNABHÄNGIG BERATEN.

Unser
Standard
für Sie!

DEFINO
FINANZANALYST
ZERTIFIZIERT
NACH DIN SPEC 3722Z
400 700 900 10/2020

www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

La propriété

WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 DARLEHENSGEBERN

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

3,17% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,09% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,35% p.a.	3,46% p.a.
10 Jahre	3,09% p.a.	3,17% p.a.
30 Jahre	3,80% p.a.	3,89% p.a.

Stand per 03.01.2024

Bläuliche Pflanzen für's Klima
Klimafreundlich

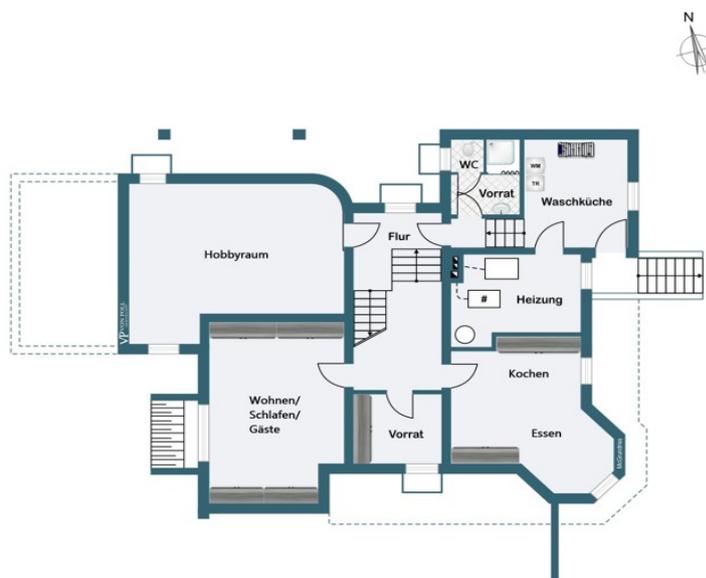
www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

Une première impression

In der reizvollen Gemeinde Aschau am Inn befindet sich dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, welches in den Jahren 1980/1981 als Massivhaus in Split-Level-Bauweise auf einer Grundstücksfläche von ca. 939 m² errichtet wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 250 m², 7 Zimmern und einem Garten in teilweiser Hanglage mit herrlicher Fernsicht und Blick auf das Alpenpanorama bietet dieses Anwesen nach einer Auffrischung ein traumhaftes Zuhause für Genießer. Die besondere Lage der Immobilie in Aschau am Inn verbindet Ruhe und Naturnähe mit hervorragender Erreichbarkeit. In nur wenigen Minuten sind alle relevanten Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Tankstelle sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen bequem erreichbar. Die Nähe zu Waldkraiburg und Ampfing sowie die optimale Anbindung an die knapp 10 km entfernte Autobahnanschlussstelle A94 machen dieses Zuhause ideal für Familien und Pendler. Die Architektur dieses Hauses besticht nicht nur durch zeitlose Eleganz, sondern auch durch die optimale Ausnutzung der Wohnfläche. Durch die vorhandene Einliegerwohnung und zwei weitere tagesbelichtete Räume im Untergeschoss erfüllt dieses Haus hohe Ansprüche für alle denkbaren Wohnkonstellationen. Auch die Konstellation aus Arbeiten und Wohnen mit großzügigen Büroräumen ist hier durchaus möglich und gut umsetzbar. So einige weitere Highlights erfreuen bei dieser Immobilie das Gemüt: Vom großzügigen Wohn-Essbereich mit einladendem Kachelofen und gemütlicher Essecke im Erker, über die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt, über einen umlaufenden Balkon mit grandioser Fernsicht, über die herrliche Südterrasse, bis hin zum geschützten Freisitz mit offenem Kamin. Die Wohnqualität erstreckt sich über alle Etagen, von den großzügigen Schlafzimmern bis hin zu den durchdacht gestalteten Bädern – ein Masterbad und drei Duschbäder sorgen für hohen Komfort. In Ihrem Garten können Sie nicht nur entspannen und die Ruhe genießen, sondern auch gesellige Abende im Freien verbringen. Die Fernsicht in alle Richtungen rundet das Gesamtbild ab und bietet zudem einen atemberaubenden Blick auf das Alpenpanorama. Diese Immobilie ist nicht nur ein Haus, sondern ein herrschaftliches Anwesen in exklusiver Wohnlage, das höchsten Wohnkomfort mit naturnahem Lebensstil vereint. Aufgrund des Baujahres sind einige Renovierungsarbeiten notwendig, deren Umfang natürlich vom persönlichen Geschmack abhängt, aber die Basis ist ein traumhaftes Architektenhaus in unglaublich schöner Lage. Eine Besichtigung vermittelt Ihnen sicherlich den besten Eindruck von dieser Immobilie und ist nach Vereinbarung möglich. Bitte stellen Sie im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Sie!

CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

Détails des commodités

Einige Merkmale im Überblick:

- + Kaminofen im Esszimmer (über die Zentralheizung beheizt und nicht für Festbrennstoff geeignet)
- + Gas-Zentralheizung von 2006
- + Fußbodenheizung
- + Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss in praktischer Nähe zur großen Küche
- + Wohn- und Essbereich sind offen verbunden
- + Gemütlicher Erker im Esszimmer mit tollem Ausblick
- + Überdachter Freisitz mit gemauertem Kaminofen
- + Sonnige Terrasse
- + Balkone im Erdgeschoss und umlaufend im Obergeschoss
- + Holzfensterprofile mit elektrischen Außenrollos
- + Garage mit elektrischem Tor und Stellplatz davor
- + Separater Außenzugang zum Untergeschoss
- + Das Tiefparterre und das Untergeschoss bieten viel Wohnraum und zusätzlichen Nutzflächen
- + Ausbaureserven im Dachgeschoss
- + Wasserenthärtungsanlage
- + und einiges mehr...

CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

Tout sur l'emplacement

Inmitten einer zauberhaften Naturlandschaft erstreckt sich die malerische Gemeinde Aschau am Inn im idyllischen Landkreis Mühldorf am Inn. Mit einer Einwohnerzahl von etwa 3300 präsentiert sich dieser kleine aber reizvolle Ort im Landkreis Mühldorf am Inn vielfältig und einladend. Die Gemeinde wird im Norden und Westen von einer sanft geschwungenen Hügelkette umgeben, die in üppige Wälder gehüllt ist und der Umgebung einen malerischen Anblick verleiht. Im Süden bildet der Inn mit seinen bezaubernden Auwäldern die natürliche Grenze der Gemeinde, und die Landschaft fließt harmonisch in die faszinierende Umgebung. Die geographische Lage Aschaws eröffnet seinen Bewohnern eine perfekte Mischung aus Ruhe, einer reizvollen Umgebung der Natur und guter Infrastruktur. Die pulsierende Stadt München ist nur 65 km entfernt, während Mühldorf mit 17 km und Wasserburg mit 30 km Entfernung eine ideale Nähe bieten. Die Stadt Waldkraiburg ist nur 4 km entfernt, hier findet sich alles, was eine Stadt bieten muss. Das Bahnnetz ist angeschlossen an die Strecke Rosenheim/Mühldorf/Burghausen. Aschau selbst hält aber selbst als kleine Gemeinde alles bereit, was für die zentrale Nahversorgung von Bedeutung ist. Die Gesundheitsversorgung wird durch einen Hausarzt, Zahnarzt, osteopathische und physiotherapeutische Behandlungen sichergestellt, während an der Hauptstraße auch eine Apotheke liegt. Die traditionelle Bäckerei „Greimel“ sorgt für frische und überaus gute Backwaren und süße Genüsse. Ein großer Dekoladen mit Café und Restaurant lädt zum Verweilen und Entdecken ein, und die örtliche Bank sowie eine Tankstelle vervollständigen das Alltagsangebot. Darüber hinaus sorgen mehrere gute Lokale für Gaumenfreuden. Das Industriegebiet liegt südlich des Ortes in einem Waldgebiet und bietet diverse Berufe in Handwerk und Industrie.

CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2032. Endenergieverbrauch beträgt 160.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. 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.

CODE DU BIEN: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

Contact

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

Dany-Alexander Kessler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com