

Zangberg

# Un refuge de prestige – un cadre de vie exceptionnel dans le quartier prisé de Zangberg

CODE DU BIEN: 24338008-01



PRIX D'ACHAT: 1.215.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 269,39 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 989 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

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

**CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24338008-01
Surface habitable	ca. 269,39 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	2003
Place de stationnement	2 x surface libre, 6 x Garage

Prix d'achat	1.215.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	25.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.03.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2003



CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propriété





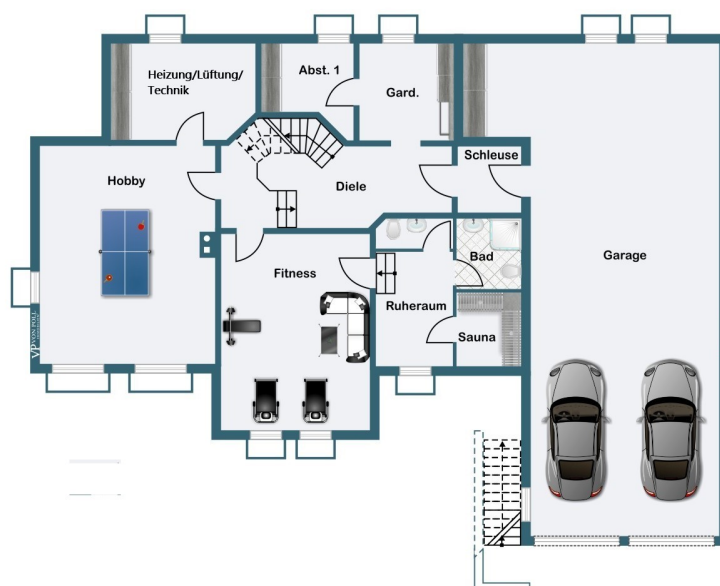
CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La propriété

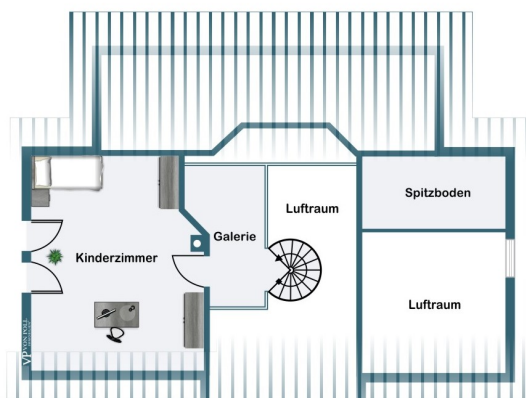
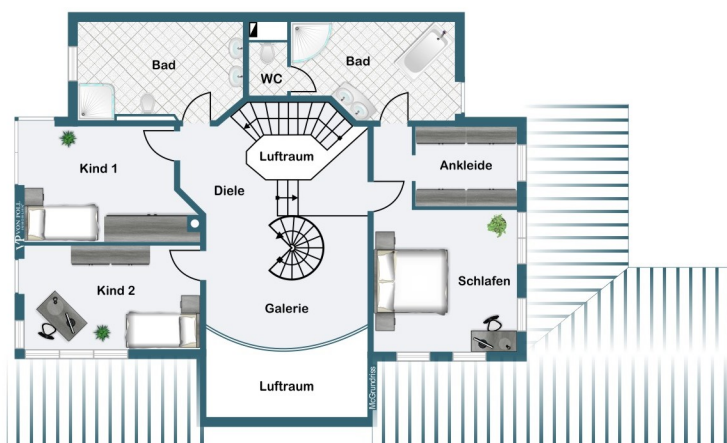


CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## 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: 24338008-01 - 84539 Zangberg**

## Une première impression

Propriété impressionnante et exclusive dans un cadre idyllique et privilégié à Zangberg. Cette résidence individuelle haut de gamme, à l'architecture remarquable, se situe dans l'un des plus beaux emplacements de Zangberg, en périphérie paisible du village, au sein d'un quartier résidentiel exclusif. Les personnes appréciant la tranquillité d'un voisinage convivial, la nature et des vues magnifiques, et privilégiant la proximité des commerces et services, trouveront cette prestigieuse propriété idéale. Cette splendide maison a été conçue et construite en 2003 sur un terrain d'environ 989 m<sup>2</sup> selon des méthodes de construction robustes et de haute qualité. Son emplacement en bordure du village est exceptionnellement beau et, grâce à sa position dominante, offre des vues à couper le souffle sur les collines environnantes de la vallée de l'Isen. Ici, le cadre est véritablement idyllique. Avec une surface habitable de près de 270 m<sup>2</sup>, répartie sur trois niveaux, et un vaste espace utilitaire de qualité résidentielle au sous-sol, cette maison offre de nombreuses pièces pour répondre à tous les besoins. Sur le plan architectural, le plan ouvert, les hauts plafonds associés à deux galeries, les grandes fenêtres et les pièces en partie à double hauteur sont particulièrement séduisants. Le rez-de-chaussée offre tout le confort et l'espace nécessaires à un cadre de vie agréable, complétés par quatre terrasses distinctes, véritables havres de paix adaptés à chaque moment de la journée et à chaque envie. Que vous souhaitiez recevoir des invités sur la vaste loggia prolongée par une terrasse et profiter d'un moment de détente jusqu'au soir, ou rechercher le soleil ou l'ombre sur l'une des autres terrasses, vous trouverez l'endroit idéal pour chaque humeur et chaque occasion. Les deux étages supérieurs proposent jusqu'à quatre chambres, dont certaines luxueuses, avec deux salles de bains privatives et deux galeries pour une sensation d'espace incomparable. Le plan détaillé de chaque pièce est disponible dans les plans ci-joints. La surface habitable est tout aussi impressionnante. L'ensemble du sous-sol est carrelé et bénéficie de finitions haut de gamme. Ici, outre un cellier et la chaufferie, vous trouverez un vaste espace dédié à vos loisirs, au sport et au bien-être, ainsi qu'un accès à un impressionnant garage pouvant accueillir jusqu'à six véhicules et directement accessible par le sas au sous-sol. Les généreux jardins offrent un potentiel immense pour le jardinage ou, si vous préférez, la possibilité d'aménager une magnifique piscine ou un bassin de baignade – selon vos envies. Dans tous les cas, vous profiterez d'une tranquillité et d'une intimité absolues grâce à l'emplacement dégagé au fond d'une impasse. Cette propriété et son terrain forment une combinaison réussie d'emplacement exceptionnel, d'architecture raffinée et d'exclusivité, que vous pourrez apprécier pleinement lors d'une visite. Nous serions ravis de vous présenter personnellement cette magnifique propriété sur rendez-vous. Pour ce faire, nous vous prions de bien vouloir nous contacter par écrit (via le portail immobilier, notre site web ou

par e-mail) en nous communiquant vos coordonnées complètes. Nous avons hâte de vous lire !

**CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg**

## Tout sur l'emplacement

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 kultureiche 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.



**CODE DU BIEN: 24338008-01 - 84539 Zangberg**

## Plus d'informations

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 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.

**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: 24338008-01 - 84539 Zangberg**

## 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)