

Garching an der Alz / Wald an der Alz

Une rareté magnifique et une beauté unique ! Une villa de style toscan avec des jardins aux allures de parc.

CODE DU BIEN: 22338006-04



PRIX D'ACHAT: 1.189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 255 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.626 m²

CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

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

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22338006-04
Surface habitable	ca. 255 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1995
Place de stationnement	5 x surface libre, 4 x Garage

Prix d'achat	1.189.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

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	73.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.07.2032	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propriété



CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propriété



CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propriété



CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propriété



CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propriété



CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propriété



CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propriété



CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propriété



CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propriété



CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propriété



CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propriété



CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propriété



CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propriété



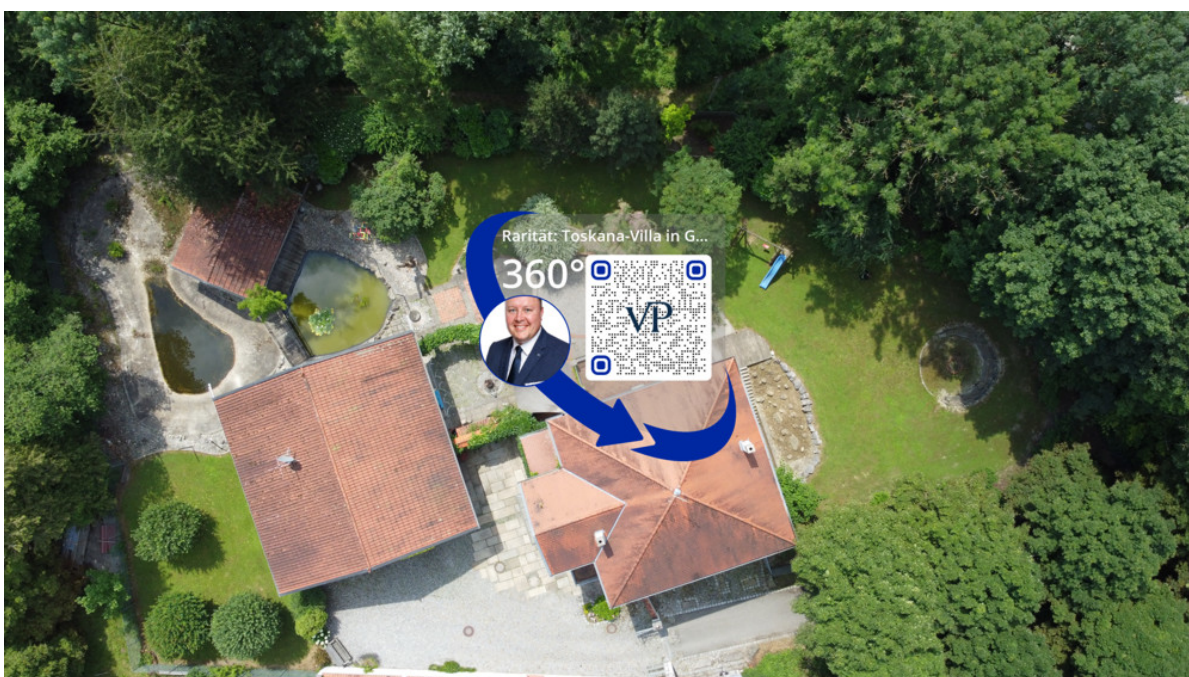
CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propriété



CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La propriété



CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

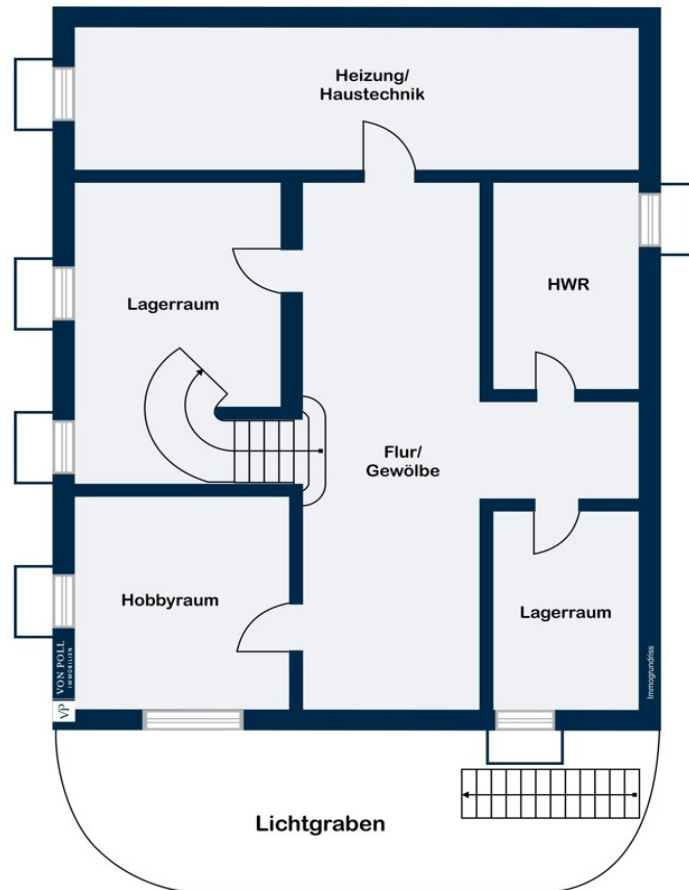
La propriété

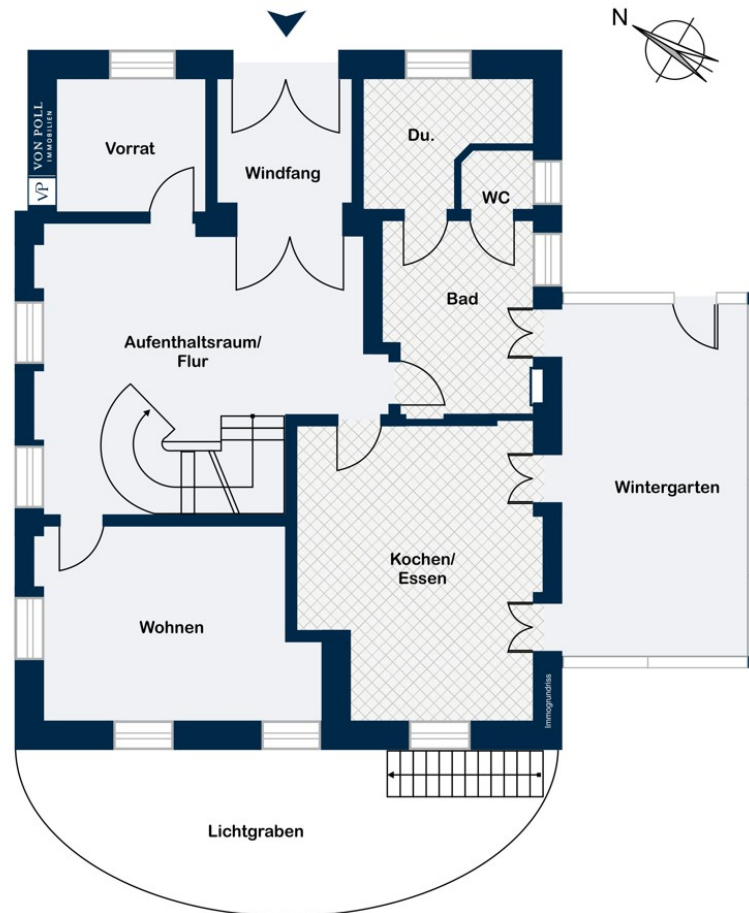


CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

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

Une première impression

La Dolce Vita sur les rives pittoresques de l'Alz : Vous rêvez d'une propriété d'exception, riche en prestations et au charme unique ? Ne cherchez plus ! Nichée dans un cadre idyllique au cœur d'une végétation luxuriante, cette villa de style toscan, construite en 1994, offre environ 255 m² de surface habitable sur un terrain arboré de plus de 2 600 m². On accède à cette impressionnante propriété de campagne par une allée bordée de châtaigniers, et dès l'entrée, le magnifique portail laisse présager les trésors qui vous attendent. Cette propriété aux multiples facettes, avec son architecture authentique, son mobilier raffiné et son parc exclusif, séduit au premier regard. Que vous choisissiez de vous détendre sur la terrasse couverte de vigne, bordée de colonnes de granit, de savourer la tranquillité des deux étangs avec le grenier centenaire en leur centre tout en dégustant un verre de vin, de passer la soirée entre amis ou en famille autour du grand foyer romantique, ou simplement de laisser vagabonder vos pensées en contemplant les eaux cristallines de l'Alz, tout cela et bien plus encore vous attend ici. Outre la terrasse abritée exposée sud-ouest, dotée d'un élégant parasol et d'une douche avec eau chaude, le constructeur d'origine avait aménagé une piscine raffinée, actuellement utilisée à des fins quelque peu insolites et en attente de rénovation. Si vous souhaitez prolonger ce moment de détente, vous profiterez d'un accès privé à l'Alz toute proche, avec ses charmantes berges de gravier. Là, se baigner dans l'eau cristalline en pleine nature est un pur bonheur. Cette villa, au caractère méditerranéen, a été conçue avec un soin méticuleux, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Cette propriété d'un confort exceptionnel offre même un potentiel d'agrandissement, par exemple dans les combles de la villa ou dans ceux de la dépendance fonctionnelle des années 1970, qui offre bien plus qu'un simple garage. Parmi les magnifiques atouts de la maison et ses détails artisanaux raffinés, on peut citer les éléments artistiques des fenêtres et des portes, les imposants encadrements de portes en granit, les panneaux de plafond réalisés sur mesure par un maître menuisier, les sols travaillés, les marqueteries, les meubles sur mesure et, bien sûr, la cuisine accueillante avec sa plaque de cuisson carrelée, son four à bois et sa banquette d'angle confortable. La véranda chauffée, au sol en marbre et donnant sur le jardin enchanteur, offre également un confort optimal. L'étage supérieur est tout aussi impressionnant. Vous y serez enveloppé par le délicieux parfum de pin cembro, présent dans tout l'étage, créant une atmosphère digne d'un spa. Cette sensation de bien-être est encore renforcée dans la luxueuse salle de bains principale, équipée d'une baignoire balnéo, d'une douche hammam et d'un sauna infrarouge. Profitez de la vue depuis les grandes fenêtres donnant sur votre propriété et la rivière Alz. L'étage supérieur, véritable havre de paix climatisé, offre, outre plusieurs balcons, une immense terrasse sur le toit avec une vue à couper le souffle. Chaque recoin de cette villa impressionne par son

raffinement, y compris le sous-sol qui recèle de nombreux détails d'exception, tels qu'une voûte d'arêtes ouvragée et un grand puits de lumière donnant sur le jardin, offrant un espace généreux pour exprimer votre personnalité. Si vous appréciez le luxe et le raffinement et aspirez à un cadre de vie exceptionnel et prestigieux, nous serions ravis de vous présenter cette villa de rêve ! Pour commencer, veuillez nous adresser une demande écrite (via le portail immobilier, notre site web ou par e-mail) en incluant vos coordonnées complètes. Nous avons hâte de vous lire !

CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Détails des commodités

Link zum 360° Rundgang (virtuelle Besichtigungstour):

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

CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

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

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

www.von-poll.com