

**Burghausen**

# Immeuble résidentiel historique avec vue sur la vieille ville – un joyau classé de Burghausen

*CODE DU BIEN: 25338007-01*



**PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136,11 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 267 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

- 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: 25338007-01 - 84489 Burghausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25338007-01
Surface habitable	ca. 136,11 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	1600

Prix d'achat	295.000 EUR
Type de bien	Maison urbaine
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

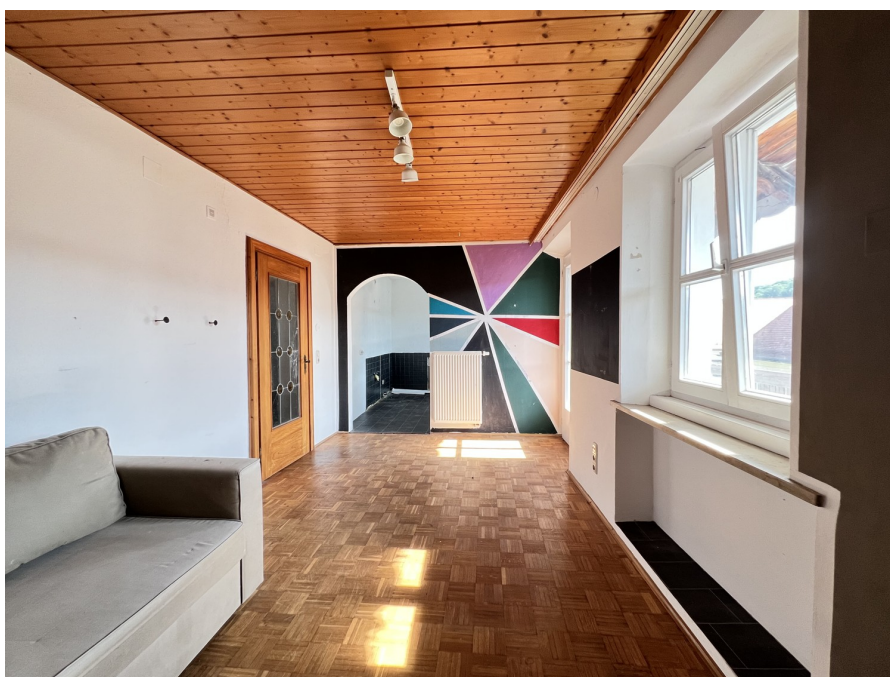
## La propriété





CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## La propriété



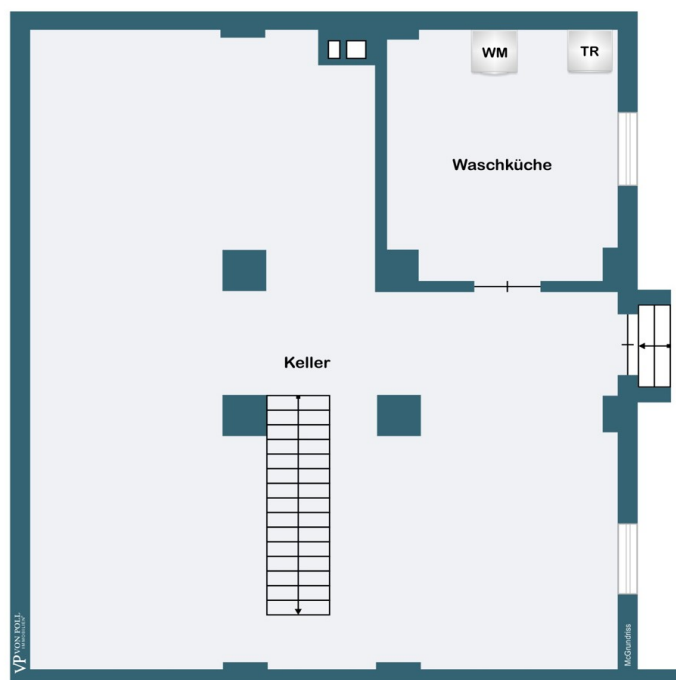
CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## 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: 25338007-01 - 84489 Burghausen**

## Une première impression

Cette demeure historique, ancienne maison de garde, bénéficie d'une situation exceptionnelle en bordure de la vieille ville de Burghausen et offre une vue imprenable sur les toits de la ville. Classée monument historique, elle date de la fin du XVI<sup>e</sup> ou du début du XVII<sup>e</sup> siècle et séduit par son charme authentique et sa structure robuste. Côté rue, la maison présente une façade sur deux niveaux, tandis que côté jardin, elle s'étend sur trois étages – une particularité due à sa situation à flanc de colline, qui lui confère une atmosphère et une flexibilité d'aménagement uniques. Avec environ 136 m<sup>2</sup> de surface habitable, le bâtiment offre de multiples possibilités d'aménagement. On y accède par une rue piétonne calme. De là, un hall spacieux dessert de part et d'autre des pièces pouvant être utilisées individuellement. À l'arrière se trouvent des toilettes invités, l'escalier menant à l'étage et l'accès à la cave. La grande cuisine lumineuse est un atout majeur, avec son accès direct à un long balcon surplombant le jardin et offrant une vue panoramique sur la vieille ville, invitant à la détente. Un salon confortable jouxte le rez-de-chaussée. L'agencement bien pensé se poursuit à l'étage : deux pièces supplémentaires donnant sur la rue, ainsi qu'une cuisine et un séjour avec un autre balcon, cette fois-ci au deuxième étage face au jardin, offrent des conditions idéales pour des aménagements personnalisés. Une salle de bains avec baignoire se trouve également à cet étage. Le grenier offre un vaste espace de rangement et un potentiel d'agrandissement, tandis que le sous-sol spacieux – également accessible directement par le jardin grâce à la pente du terrain – offre de multiples possibilités d'aménagement. Le jardin idyllique est accessible depuis la maison ainsi que par un portail indépendant et constitue une oasis de verdure en plein cœur de la ville. L'immeuble, classé monument historique, nécessite une rénovation. Des avantages fiscaux intéressants et diverses possibilités de financement sont disponibles. Nous serions ravis de vous mettre en relation avec les interlocuteurs appropriés. De par son emplacement, son histoire et son état, cette propriété est un véritable joyau. Elle est idéale pour les personnes sensibles à l'exceptionnel, prêtes à redonner vie à ce diamant brut avec sensibilité et passion. Découvrez par vous-même tous les détails et le potentiel de cette propriété historique et prenez rendez-vous pour une visite sans engagement. Dans un premier temps, veuillez nous adresser une demande écrite (via le portail immobilier, notre site web ou par courriel) en indiquant vos coordonnées complètes. Nous avons hâte de vous lire !

CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Détails des commodités

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.ä. 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

geeigneter Experten zur Seite.

CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Tout sur l'emplacement

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 Burganlage, 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

wieder Neues entdeckt.

CODE DU BIEN: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Plus d'informations

**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: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## 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)