

Altötting

Merveille lumineuse et spacieuse – un havre de paix naturel traversé par un ruisseau – allie tranquillité et proximité de la ville

CODE DU BIEN: 24338026-01



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 251,14 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 419 m²

CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

- 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: 24338026-01 - 84503 Altötting

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24338026-01
Surface habitable	ca. 251,14 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2007
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 126 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	02.07.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	194.90 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

La propriété



CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

La propriété



CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

La propriété



CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

La propriété



CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

La propriété



CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

La propriété



CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

La propriété



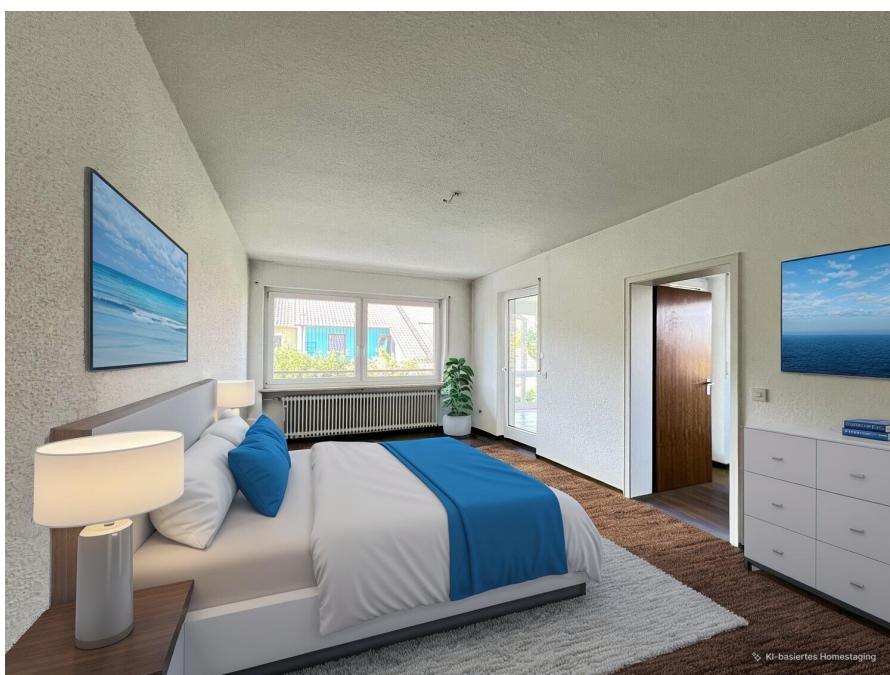
CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

La propriété



CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

La propriété



CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

La propriété



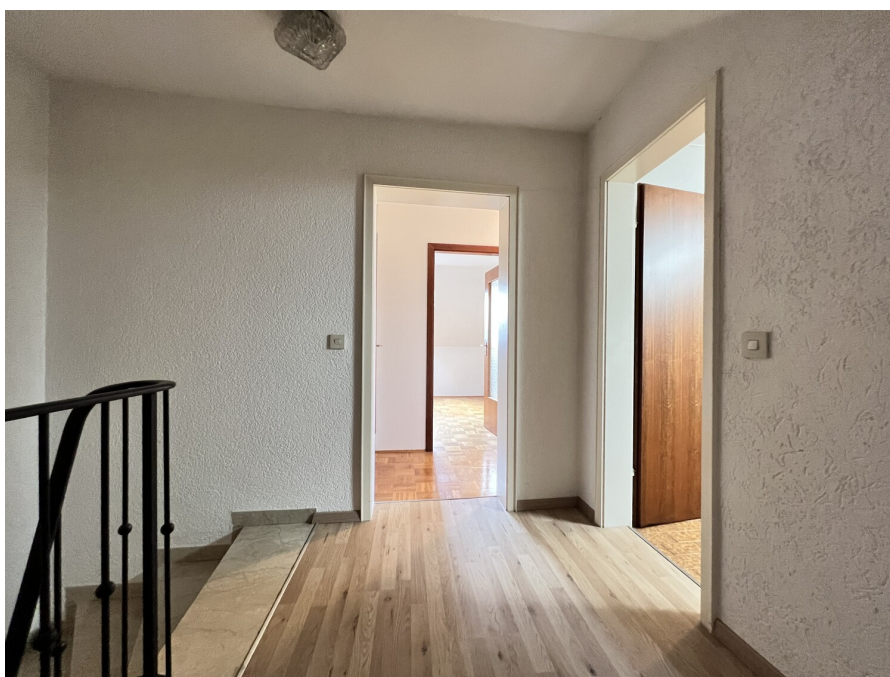
CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

La propriété



CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

La propriété



CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

La propriété



CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

La propriété



CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

La propriété



CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

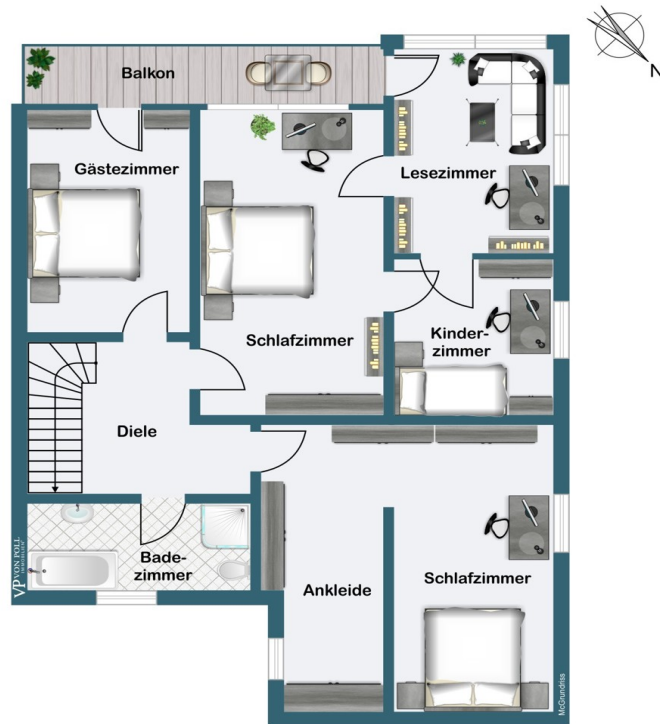
La propriété



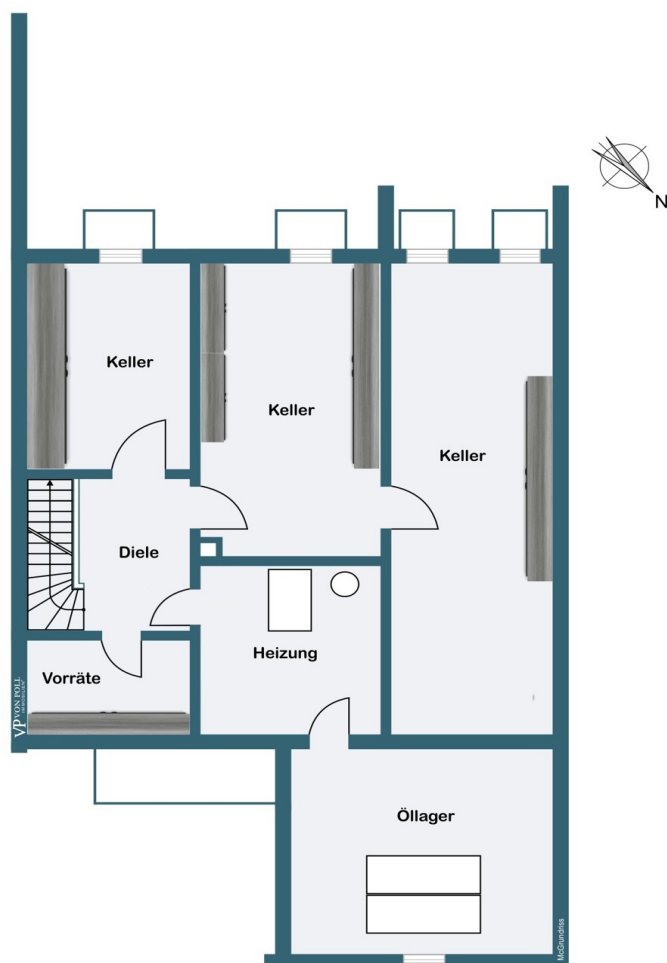
CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

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: 24338026-01 - 84503 Altötting

Une première impression

Lumineuse et spacieuse, cette charmante maison mitoyenne, habitée pour la première fois en 1977, offre un cadre de vie idyllique au bord d'un ruisseau, alliant tranquillité et proximité de la ville. Située dans un quartier calme et recherché aux abords d'Altötting, elle se trouve sur un terrain d'environ 419 m². La maison propose une généreuse surface habitable d'environ 250 m² répartie sur trois niveaux. Son emplacement privilégié offre le meilleur des deux mondes : la proximité du centre-ville et de la nature, permettant de profiter d'une vie paisible aux portes de la ville sans renoncer aux commodités urbaines. En contrebas de la maison, accessible par quelques marches, se trouve une pittoresque bande de verdure avec son propre accès au ruisseau Sickenbach, complétant harmonieusement le cadre naturel de la propriété. Toutes les commodités essentielles sont facilement accessibles, dont beaucoup à pied, et l'autoroute A94 permet de rejoindre rapidement Munich. Au rez-de-chaussée, d'une superficie habitable d'environ 95 m², un vestibule pratique vous accueille dès l'entrée et donne accès aux toilettes invités ainsi qu'au couloir. Ce dernier, outre l'escalier, dessert la cuisine avec sa salle à manger séparée et le spacieux séjour doté d'un second coin repas. Depuis le séjour, vous accédez au jardin paysager arboré par une terrasse couverte et ensoleillée, ainsi qu'à une pièce supplémentaire aménagée comme une véranda, idéale comme bureau ou coin lecture. L'étage, d'une superficie habitable d'environ 100 m², offre encore plus d'espace que le rez-de-chaussée déjà généreux. Il comprend cinq pièces, une salle de bains et un balcon exposé plein sud. Au dernier étage, l'espace de vie est encore optimisé grâce à deux pièces supplémentaires, une kitchenette et une salle de bains séparée. Cet étage, d'une superficie habitable d'environ 55 m², est idéal comme appartement indépendant ou comme appartement d'amis spacieux. Le sous-sol de cette propriété offre également un volume de rangement supérieur à la moyenne. Outre la chaufferie, le local à fioul et le cellier, la maison comprend trois pièces au sous-sol, très bien entretenues et confortablement aménagées, idéales pour les loisirs, un atelier ou des espaces de travail. Le système de chauffage au fioul date de 1995 et le local à fioul se situe sous le garage spacieux. À quelques exceptions près, les fenêtres ont été remplacées en 2007 et certains revêtements de sol et équipements de salle de bains ont également été modernisés. L'emplacement isolé de la propriété, en bordure de campagne et bordée par un ruisseau romantique, l'intimité maximale offerte par le jardin paysager, l'impressionnante surface habitable et la proximité de toutes les commodités essentielles ne sont que quelques-uns des atouts qui font de cette maison un lieu unique et un véritable foyer. Nous serions ravis de vous faire visiter cette charmante maison. Pour commencer, veuillez nous envoyer 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 ! Cliquez ici pour la visite virtuelle (visite à 360°) : <https://tour.ogulo.com/VSys>

CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

Détails des commodités

Hier geht es zur virtuellen Besichtigung (360° Tour):
<https://tour.ogulo.com/VSys>

CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

Tout sur l'emplacement

Altötting liegt malerisch im Alpenvorland, umgeben von den Städten München, Passau und Salzburg sowie in unmittelbarer Nähe des idyllischen Chiemsees. Die Kreisstadt, mit rund 13.000 Einwohnern, gehört zum gleichnamigen Landkreis im Regierungsbezirk Oberbayern und befindet sich etwa 90 Kilometer östlich von München.

Die Landeshauptstadt ist über die Autobahn A94 in nur etwa 45 Minuten erreichbar, wodurch Altötting besonders attraktiv für Berufspendler wird. Zusätzlich gewährleistet die Bahnlinie Mühldorf-Burghausen eine hervorragende Anbindung an zahlreiche weitere Städte. Altötting verfügt zudem über einen eigenen Bahnhof. Das Stadtzentrum lädt mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten, darunter einladende Bäckereien und Supermärkte, zum Verweilen und Entdecken ein.

Der Landkreis Altötting, das "A und Ö in Bayern", ist nicht nur die Heimat des bedeutendsten Wallfahrtsortes Bayerns, sondern auch der längsten Burganlage der Welt in Burghausen, die mit ihren 1.051 Metern einen Besuch wert ist. Jährlich ziehen die Marienwallfahrt und die Gnadenkapelle in Altötting rund eine Million Pilger an. Zudem ist das Geburtshaus des verstorbenen Papstes Benedikt XVI. in Marktl am Inn ein weiterer Anziehungspunkt.

Der Landkreis ist flächenmäßig klein, beheimatet aber etwa 106.000 Einwohner und umfasst die wichtigen Städte Alt- und Neuötting sowie Burghausen. Durch die perfekte Lage hat sich die Region zu einem Hightech-Zentrum mit international anerkanntem technischem Know-how entwickelt und ist ein Aushängeschild für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns.

Die Umgebung besticht durch eine hohe Lebensqualität: Die sanfte Hügellandschaft, die den Inn und die Salzach umgibt, schafft ein wunderschönes Landschaftsbild. Neun wertvolle Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie über 100 Naturdenkmäler bereichern die Region. Die Freizeitangebote sind vielfältig und reichen von Badeseen und Trimpfpfaden über eine Kartbahn und Golfplätze bis hin zu fast 400 Kilometern Rad- und Wanderwegen. Für Liebhaber der bayerischen Lebensart, Volksmusik und gemütlichen Biergärten bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten. Kulturelle Veranstaltungen, wie die im Schloss Tüßling oder das jährliche Burghauser Jazz-Festival, runden das Angebot ab.

Altötting – ein Ort, der nicht nur durch seine Lage besticht, sondern auch durch seine

vielfältigen kulturellen und natürlichen Angebote.

CODE DU BIEN: 24338026-01 - 84503 Altötting

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 194.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

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 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: 24338026-01 - 84503 Altötting

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