

Garching an der Alz / Wald an der Alz

# Prachtvolle Rarität und einmalige Schönheit! Villa im Toskana-Stil mit parkähnlicher Gartenanlage

CODE DU BIEN: 26338006



PRIX D'ACHAT: 987.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 255 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.626 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26338006 - 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: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26338006
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	987.000 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: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétique valable jusqu'au	06.07.2032
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	73.20 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1994



CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## La propriété





CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## La propriété





CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## La propriété





CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## La propriété





CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

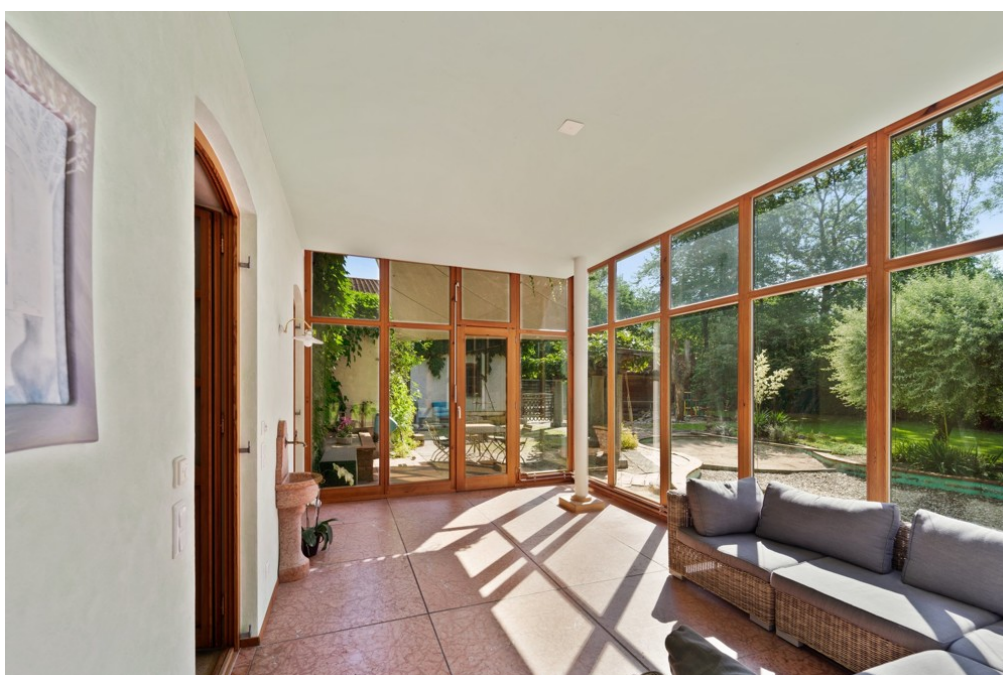
## La propriété





CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## La propriété





CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## La propriété





CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## La propriété





CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## La propriété





CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## La propriété





CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## La propriété

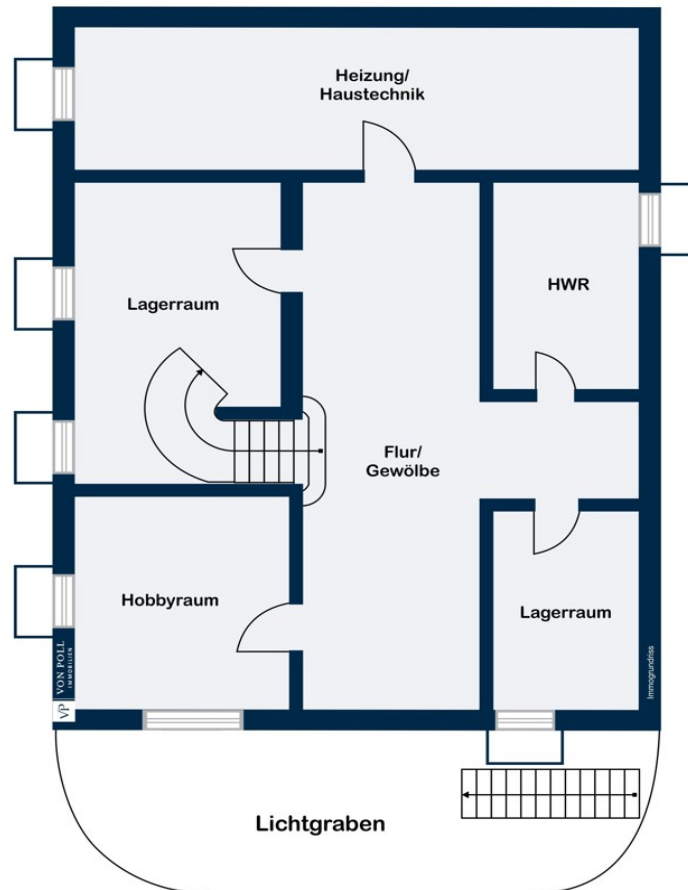


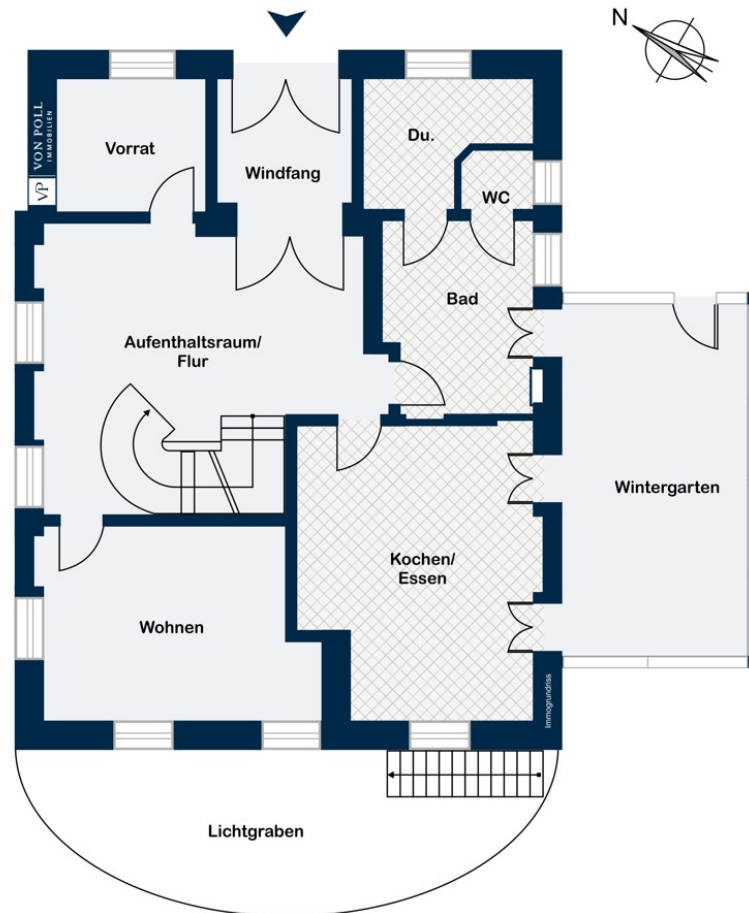
CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## 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: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz**

## Une première impression

Sehnen Sie sich nach einem außergewöhnlichen Anwesen mit Charakter, Komfort und traumhafter Lage? Diese 1994 erbaute Villa im Toskana-Stil auf einem über 2.600 m<sup>2</sup> großen, parkähnlichen Grundstück bietet ca. 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche und versprüht bereits beim Einfahren über die von Kastanien gesäumte Allee einen Hauch von Exklusivität.

### Traumhafter Außenbereich – Natur & Entspannung

Der mediterran gestaltete Garten mit zwei Teichen, historischem „Trodkasten“ und einer romantischen Feuerstelle lädt zu entspannten Stunden ein. Die Terrasse mit Granitsäulen und Weinreben bietet sonnige Rückzugsorte, der private Zugang zur Alz perfekte Momente in der Natur. Ein formschöner Pool, bereit für sein erneutes Erwachen, und die Südwestterrasse mit Warmwasserdusche runden das Angebot ab.

### Innenbereich – Luxus, Komfort & Handwerkskunst

Im Inneren begeistern Granittürstöcke, kunstvolle Türen, Schreinerarbeiten und maßgefertigte Einbauten. Die Küche mit Kachelofen, Holzbackofen und Eckbank wird zum Herzstück des Hauses. Der beheizte Wintergarten mit Marmorbelag eröffnet einen traumhaften Blick in den Garten.

### Obergeschoss – Wellness & Wohlfühlen

Das Obergeschoss ist komplett mit Zirbenholz ausgestattet und schafft ein einzigartiges Wellnessambiente. Das Elternbad mit Whirlpool, Dampfdusche und Infrarotkabine sowie Balkone und eine große Dachterrasse bieten Erholung und Naturgenuss pur.

### Keller & Nebengebäude – Raum für Kreativität

Der Keller beeindruckt mit einem aufwendigen Kreuzgewölbe und Lichtgraben, ideal für individuelle Nutzung. Das Nebengebäude aus den 70ern bietet mehr als nur Garagenplätze und schafft mit Ausbaureserven im Dachgeschoss Raum für Werkstatt oder Atelier.

### Fazit – La Dolce Vita an der malerischen Alz

Diese exklusive Villa verbindet Luxus, Stil und Naturerlebnis. Ob Entspannung auf der Terrasse, Wellness im Obergeschoss oder private Momente am Fluss – hier finden Sie den Seelenfrieden, den Sie sich schon immer gewünscht haben.

Kontaktieren Sie uns jetzt, um dieses Anwesen zu besichtigen und sich Ihren Traum von einer Villa am Fluss zu erfüllen.



CODE DU BIEN: 26338006 - 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: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz**

## Tout sur l'emplacement

Garching an der Alz – Idylle im Herzen des Alztals

Garching an der Alz liegt malerisch eingebettet im Alztal des oberbayerischen Landkreises Altötting, wo Natur, Geschichte und modernes Leben harmonisch aufeinandertreffen. Der charmante Ortsteil Wald an der Alz begeistert durch seine idyllische Lage, nur wenige Kilometer nördlich des Chiemsees und nahe dem Waginger See. Die sanft fließende Alz, grüne Wiesen und dichte Wälder schaffen eine Landschaft voller Ruhe und Schönheit.

Geschichte wird hier lebendig: Die restaurierte Schlosskapelle St. Erasmus und das traditionsreiche kurfürstliche Bräuhaus erzählen von vergangener Zeit. Im Herzen des Dorfes lädt der 1997 neu gestaltete Dorfplatz mit Pavillon, Brunnen und Ruhebänken zum Verweilen ein und unterstreicht den besonderen Dorfcharakter.

Garching an der Alz ist ideal für Familien. Kindergarten und Grundschule sind direkt vor Ort, das Sportzentrum mit Fußballplatz, Tennisanlage und beheiztem Schwimmbad sorgt für ein lebendiges Vereinsleben. Wander- und Radwege führen durch die reizvolle Umgebung, perfekt für Spaziergänge entlang der Alz oder ausgedehnte Touren durch Wiesen und Wälder.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Baumarkt und zahlreiche Hofläden decken den Alltag ab. Kulinarische Highlights bietet das nahegelegene Hotel „Raspl's Traumschmiede“ sowie weitere regionale Gastronomie, wie das beliebte Café Noah.

Dank der guten Anbindung an die B 299, Nähe zur A94 und stündlichem Bahnverkehr ist Garching an der Alz bestens erreichbar. Altötting liegt nur 13 Kilometer entfernt, Mühldorf und Burghausen etwa 20 Kilometer, München und Salzburg rund 95 bzw. 60 Kilometer – ideal für Pendler und Wochenendausflügler.

Garching an der Alz vereint Geschichte, naturnahe Lebensqualität und dynamische Weiterentwicklung. Zwischen Flüssen, blühenden Wiesen und historischen Gebäuden entfaltet sich eine Atmosphäre, die zum Leben, Verweilen und Genießen einlädt.



**CODE DU BIEN: 26338006 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz**

## 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: 26338006 - 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](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)