

Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

# Ein märchenhaftes Refugium im Grünen – Ein Zuhause voller Seele und Lebensqualität

CODE DU BIEN: 26338025



PRIX D'ACHAT: 859.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 270 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.294 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26338025</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>859.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 270 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison rurale</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>9</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>1996</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>7</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1984</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 2 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering**

## **Informations énergétiques**

<b>Source d'alimentation</b>	<b>Combustible liquide</b>
<b>Informations énergétiques</b>	<b>Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.</b>

CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

## La propriété



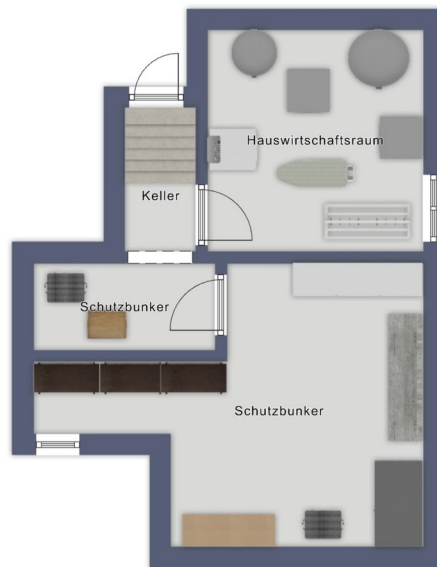
CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

## 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: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering**

## Une première impression

**Ein märchenhaftes Refugium im Grünen – Ein Zuhause voller Seele und Lebensqualität**

Es gibt Orte, die man betritt und sofort spürt, dass sie etwas ganz Besonderes sind. Dieses außergewöhnliche Anwesen in idyllischer Lage von Hörbering ist genau so ein Ort – ein liebevoll geschaffenes Schmuckstück auf dem Land, eingebettet in eine traumhafte Gartenlandschaft voller Entspannung und Harmonie. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.294 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein charmantes Einfamilienhaus im Landhausstil mit Garagen, Werkstatt, Gewächshaus, Gartenhaus sowie einer beeindruckenden Außenanlage mit Pool, Wasserspielen und verwunschenen Gartenbereichen.

Bereits die Zufahrt und der Eingangsbereich vermitteln Stil, Wärme und Geborgenheit. Prachtvolle Bäume, blühende Sträucher und liebevoll angelegte Grünflächen umrahmen das gesamte Anwesen. Steinwege verbinden die einzelnen Bereiche harmonisch miteinander. Die hochwertige Einfriedung und eine über Jahre gewachsene Sichtschutzbepflanzung sorgen für maximale Privatsphäre und machen das Anwesen zu einer geschützten Oase. Die traumhafte Sonnenlage bietet von früh bis spät Licht und Wärme sowie einen herrlichen Blick ins Grüne zur Süd- und Ostseite. Der Außenbereich gleicht einem privaten Paradies: Der Pool mit mobiler Überdachung lädt zum Entspannen ein, während Wasserspiele mit Seerosen und romantische Gartenplätze eine besondere Atmosphäre schaffen. Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von kurzen Wegen nach Neumarkt-Sankt Veit, Mühldorf am Inn und Eggenfelden mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und zahlreichen Freizeitangeboten. Über die nahegelegene A94 erreichen Sie München in etwa einer Stunde. Ab Neumarkt-St. Veit besteht zudem eine regelmäßige Zugverbindung nach München im 30-Minuten-Takt.

Das im Jahr 1982 bis April 1984 massiv erbaute (Außenwände 49 cm Hochlochziegel) und über die Jahre erweiterte Wohnhaus überzeugt mit großzügigen Platzverhältnissen, einer durchdachten Raumaufteilung und hellen Räumen. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundliches Entree. Von hier gelangen Sie direkt in die Garage, einen praktischen Lagerraum mit Gartenzugang sowie in einen separaten Raum, ideal als Schuhzimmer oder zusätzlicher Stauraum. Das Treppenhaus führt in die oberen Ebenen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Badezimmer, ein Zimmer mit großzügiger Sauna sowie der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Große Terrassentüren schaffen einen fließenden Übergang zur Terrasse und in den traumhaften Garten. Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Büro, Gästezimmer oder Rückzugsort.

**Im Obergeschoss stehen vier weitere Zimmer zur Verfügung, ergänzt durch ein Badezimmer und ein separates WC. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon auf der Gartenseite, der sich über drei Zimmer erstreckt und einen herrlichen Blick über das grüne Paradies eröffnet.**

**Das Dachgeschoss bietet zwei zusätzliche Zimmer und damit viel Raum für Familie, Gäste oder kreative Wohnideen. Dank der großzügigen Raumaufteilung eignet sich die Immobilie auch ideal als Mehrgenerationenhaus.**

**Auch das Kellergeschoss überzeugt mit praktischen Nutzflächen. Neben Hauswirtschafts- und Tankraum befindet sich hier ein massiver Schutzbunker, der sich ideal als außergewöhnlicher Lagerraum nutzen lässt.**

**Dieses besondere Anwesen ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen. Ein Zuhause voller Charakter, Charme und Lebensqualität für Menschen, die Ruhe, Natur und stilvolles Wohnen im Grünen schätzen.**

**Lassen Sie sich vom einzigartigen Urlaubsflair dieses Wohntraums begeistern – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für einen Besichtigungstermin!**

**\*\*\*Der Energieausweis befindet sich aktuell in Erstellung.\*\*\***

**CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering**

## Détails des commodités

**\*\*\*Der Energieausweis befindet sich aktuell in Erstellung.\*\*\***

**CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering**

## Tout sur l'emplacement

Hörbering, ein idyllischer Ortsteil der Stadt Neumarkt-Sankt Veit im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn, steht für naturnahes Wohnen, Ruhe und ein entspanntes Lebensgefühl im Grünen. Die ländlich geprägte Umgebung begeistert mit weitläufigen Wiesen, sanften Hügeln, goldgelben Feldern und kleinen Waldstücken – ein Ort, an dem die Natur den Alltag bestimmt und jede Jahreszeit ihren ganz besonderen Charme entfaltet. Vogelgezwitscher am Morgen, malerische Sonnenuntergänge über den Feldern und die klare, frische Landluft schaffen eine Atmosphäre zum Wohlfühlen und Durchatmen.

Hier genießen Sie die wohltuende Ruhe des Dorflebens fernab von Hektik und Stress. Spaziergänge entlang idyllischer Feldwege, Fahrradtouren durch die grüne Landschaft oder entspannte Stunden im eigenen Garten machen Hörbering zu einem idealen Rückzugsort für Naturliebhaber, Familien und alle, die das Leben im Einklang mit der Natur schätzen.

Trotz der ruhigen und angenehm dörflichen Lage profitieren Sie von einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Das Zentrum von Neumarkt-Sankt Veit mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Restaurants und dem Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die charmante Stadt Eggenfelden liegt nur ca. 20 Fahrminuten entfernt und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Freizeitangebote sowie ein lebendiges Stadtzentrum mit zahlreichen Cafés, Geschäften und kulturellen Angeboten.

Die Region zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität aus und verbindet ländliche Idylle mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zahlreiche Rad- und Spazierwege führen durch die reizvolle Natur und laden dazu ein, die wunderschöne Umgebung aktiv zu entdecken. Gleichzeitig sorgt ein lebendiges Vereinsleben für eine herzliche Dorfgemeinschaft und ein angenehmes Miteinander.

Hörbering bietet damit die perfekte Kombination aus entspannter Wohnlage im Grünen und kurzen Wegen zu den zentralen Orten der Region – ein Ort, an dem man zur Ruhe kommt, die Schönheit der Natur täglich erlebt und sich sofort zuhause fühlt.

**CODE DU BIEN: 26338025 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering**

## 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)**