

Emmerting

Kapitalanlage mit Herz und Substanz – Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 26437013



PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 346,74 m² • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 841 m²

CODE DU BIEN: 26437013 - 84547 Emmerting

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

CODE DU BIEN: 26437013 - 84547 Emmerting

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26437013	Prix d'achat	850.000 EUR
Surface habitable	ca. 346,74 m²	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	14	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	6	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	6	Technique de construction	massif
Année de construction	1972	Surface de plancher	ca. 246 m²
		Espace locatif	ca. 346 m²
		Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26437013 - 84547 Emmerting

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	117.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.09.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26437013 - 84547 Emmerting

La propriété



CODE DU BIEN: 26437013 - 84547 Emmerting

La propriété



CODE DU BIEN: 26437013 - 84547 Emmerting

La propriété



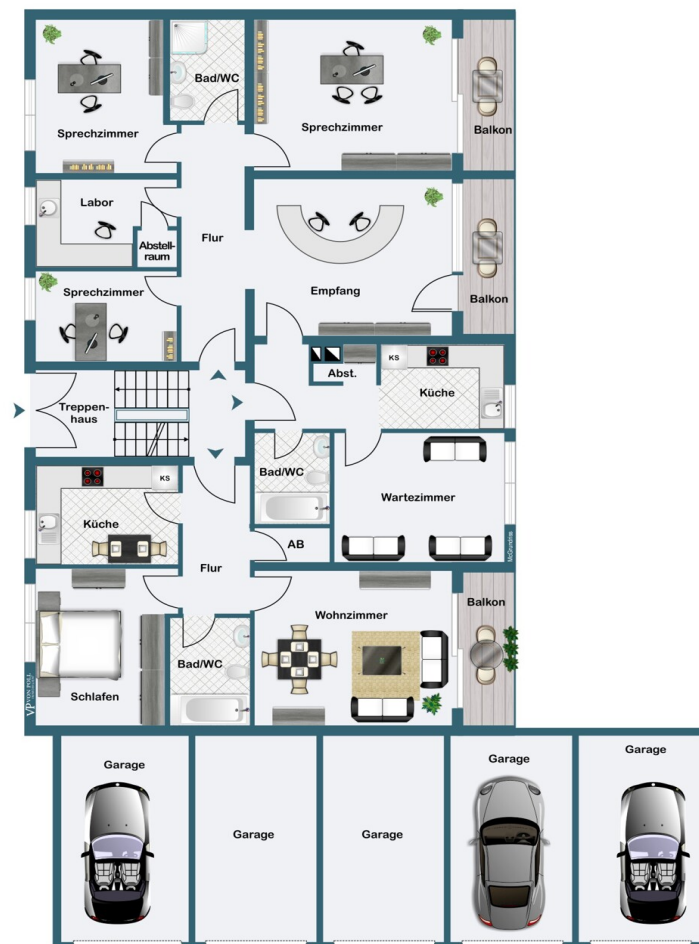
CODE DU BIEN: 26437013 - 84547 Emmerting

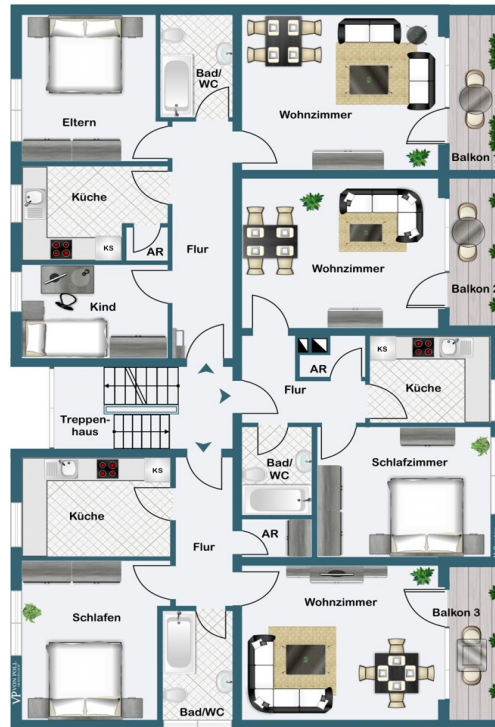
La propriété

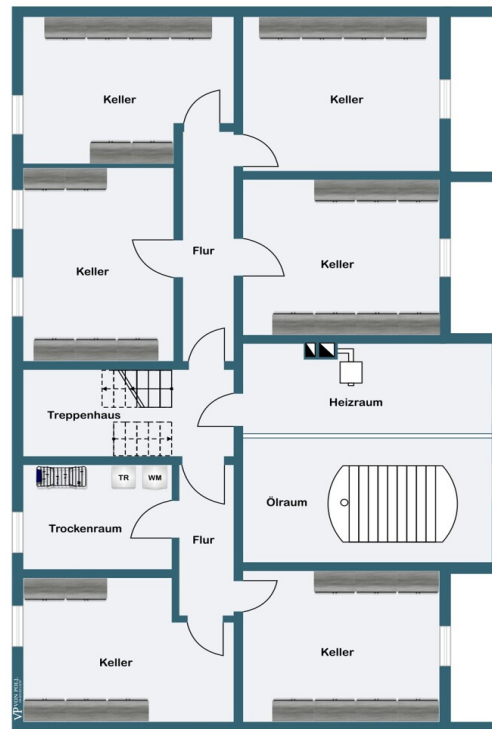


CODE DU BIEN: 26437013 - 84547 Emmerting

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: 26437013 - 84547 Emmerting

Une première impression

Kapitalanlage mit Herz und Substanz – Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage von Emmerting vereint eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer attraktiven Kapitalanlage. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 841 m² befindet sich das charmante 6-Parteienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 346,74 m².

Das Anwesen überzeugt nicht nur durch seine solide Bausubstanz und die laufenden Modernisierungen der vergangenen Jahre, sondern auch durch die harmonische Hausgemeinschaft und den liebevoll angelegten Garten, der den Bewohnern eine grüne Oase der Ruhe bietet. Zum Haus gehören außerdem fünf Einzelgaragen sowie ein zusätzlicher Stellplatz.

Die Immobilie bietet eine gelungene Mischung aus Wohnen und ruhigem Gewerbe. Im Erdgeschoss sind zwei umgewidmete Wohnungen mit ca. 65,78 m² und ca. 51,05 m² Fläche an eine gut etablierte und eingesessene Arztpraxis vermietet. Zwei Garagen sind dieser Einheit ebenfalls zugeordnet. Darüber hinaus befindet sich im Erdgeschoss eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und ca. 56,54 m² Wohnfläche inklusive Garage.

Im Obergeschoss befinden sich eine vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und ca. 65,78 m² Wohnfläche inklusive Garage, eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und ca. 56,54 m² Wohnfläche sowie eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und ca. 51,05 m² Wohnfläche. Für alle Wohnungen stehen Kellerabteile zur Verfügung. Ein Wasch- und Trockenraum ist ebenfalls im Keller vorhanden.

Für die gesamte Wohnanlage liegt eine Teilungserklärung aus dem Jahr 2025 vor. Dadurch besteht grundsätzlich die Möglichkeit, einzelne Einheiten zu einem späteren Zeitpunkt separat zu veräußern.

In den vergangenen Jahren wurde das Haus kontinuierlich renoviert und modernisiert. So wurde im Jahr 2013 die Ölzentralheizung erneuert, 2017 der Gartenzaun modernisiert und 2019 eine Wohnung im Obergeschoss umfassend saniert. Im Jahr 2022 folgte die vollständige Sanierung von zwei Wohnungen im Erdgeschoss, ausgenommen der Badezimmer.

Auch energetisch wurde das Haus in den Jahren 2008 und 2009 auf einen guten Stand gebracht: Es wurden ein Vollwärmeschutz angebracht, sämtliche Fenster erneuert und der

Dachboden gedämmt. Ebenfalls im Jahr 2008 wurden die Dachrinne, das Vordach, die Hauseingangstür mit Briefkastenanlage sowie die Mülltonnenabtrennung inklusive Pflasterarbeiten erneuert.

Sämtliche Wohnungen sowie alle Garagen sind derzeit vermietet. Dadurch präsentiert sich die Immobilie als attraktive und langfristig interessante Kapitalanlage. Besonders hervorzuheben ist das angenehme und freundliche Miteinander der Bewohner, das diesem Haus eine ganz besondere Wohnqualität verleiht.

Überzeugen Sie sich selbst – gerne stellen wir Ihnen diese wunderbare Kapitalanlage persönlich vor. Bitte senden Sie uns hierfür eine schriftliche Anfrage über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 26437013 - 84547 Emmerting

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Emmerting mit ihren vier Ortsteilen Bruck, Oberemmerting, Seng und Unteremmerting zählt etwas mehr als 4.000 Einwohner und liegt verkehrsgünstig und zentral zwischen der Kreisstadt Altötting und der historischen Salzachperle Burghausen. Beide Städte sind gut sieben Kilometer entfernt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Nach Burghausen an der Alz sind es nur rund fünf Kilometer. Damit ist die Gemeinde infrastrukturell, wirtschaftlich und kulturell sehr gut aufgestellt.

In Emmerting finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Metzger, Bäcker, Apotheke, Ärzte, Schule, zwei Kindergärten, Gaststätten und vieles mehr. Außerdem gibt es einen Sportverein und für Wanderer den Walderlebnispfad Klosterau und insgesamt eine herrliche Umgebung mit viel Natur entlang der schönen Alz. Nur wenige Kilometer sind es von Emmerting zur A 94, über die man in knapp einer Stunde in der Landeshauptstadt München oder in der wunderschönen Altstadt von Passau ist. Ebenso schnell sind Sie in den Bergen, am Chiemsee oder in Salzburg.

Der Landkreis Altötting - das A und Ö in Bayern - beheimatet den bedeutendsten Wallfahrtsort Bayerns und die längste Burganlage der Welt (1.051 Meter) in Burghausen. Nicht nur dank ihrer tollen Burganlage ist die 14 km entfernte romantische Altstadt Burghausen immer einen Besuch wert. Die Marienwallfahrt und die Gnadenkapelle in Altötting ziehen jährlich rund eine Million Pilger an. Ein zusätzlicher Besuchermagnet ist das Geburtshaus des verstorbenen Papstes Benedikt XVI. in Marktl am Inn.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu Österreich und Niederbayern liegt der flächenmäßig eher kleine Landkreis. Hier leben rund 106.000 Einwohner, zu den wichtigsten Städten zählen Alt- und Neuötting sowie Burghausen. Durch diese perfekte Lage hat sich die Region zu einem Hightech-Zentrum mit weltweit anerkanntem technischem Know-how entwickelt und ist ein Aushängeschild für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns. Malerisch an Inn und Salzach gelegen, bietet die Region eine hohe Lebensqualität. Das Landschaftsbild ist geprägt von einer etwa 10 Kilometer breiten Ebene, in der der Inn fließt und die im Norden und Süden von einer üppig grünen Hügellandschaft begrenzt wird. Im Landkreis mündet auch die Salzach in den Inn, der sich in Passau mit der Donau vereinigt. Es existieren neun wertvolle Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete, daneben über 100 Naturdenkmäler. Das umfangreiche Freizeitangebot reicht von Badeseen und Trimpfaden über eine Kartbahn und Golfplätze bis hin zu fast 400 Kilometer an Rad- und Wanderwegen. Daneben werden alle auf Ihre Kosten kommen, die die bayerische Lebensart, Volksmusik und gemütliche Biergärten schätzen.

CODE DU BIEN: 26437013 - 84547 Emmerting

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26437013 - 84547 Emmerting

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