

Polling

Ökologisch. Inspirierend. Einzigartig. Wohnen mit Loftambiente und herrlichem Ausblick in Polling

CODE DU BIEN: 26338032-1W



PRIX DE LOYER: 1.650 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118,37 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26338032-1W - 84570 Polling

- **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: 26338032-1W - 84570 Polling

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26338032-1W
Surface habitable	ca. 118,37 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1920

Prix de loyer	1.650 EUR
Coûts supplémentaires	250 EUR
Type	Etage
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Excellent Etat
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 26338032-1W - 84570 Polling

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 26338032-1W - 84570 Polling

La propriété



CODE DU BIEN: 26338032-1W - 84570 Polling

La propriété



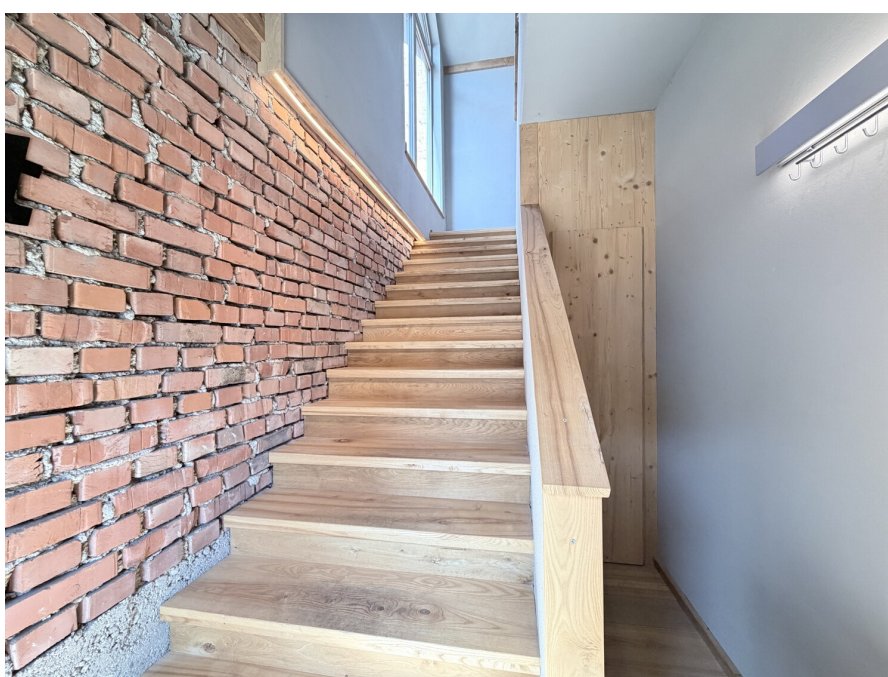
CODE DU BIEN: 26338032-1W - 84570 Polling

La propriété



CODE DU BIEN: 26338032-1W - 84570 Polling

La propriété



CODE DU BIEN: 26338032-1W - 84570 Polling

La propriété



CODE DU BIEN: 26338032-1W - 84570 Polling

La propriété



CODE DU BIEN: 26338032-1W - 84570 Polling

La propriété



CODE DU BIEN: 26338032-1W - 84570 Polling

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: 26338032-1W - 84570 Polling

Une première impression

Ökologisch. Inspirierend. Einzigartig. Wohnen mit Loftambiente und herrlichem Ausblick in Polling

Inmitten der idyllischen Landschaft von Polling, eingebettet in das besondere Ambiente einer liebevoll umgestalteten ehemaligen Hofstelle, erwartet Sie eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit viel Raum zum Wohlfühlen und individueller Entfaltung.

Diese besonderen Wohnräume vereinen nachhaltiges Bauen, inspirierende Architektur und naturnahes Arbeiten auf einzigartige Weise. Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden die Räumlichkeiten technisch auf den neuesten Stand gebracht. Dabei wurde konsequent auf natürliche Materialien gesetzt: Lehmputz und Hanfdämmung sorgen für ein außergewöhnlich angenehmes und gesundes Raumklima. Die ökologischen Baustoffe regulieren Feuchtigkeit und Temperatur auf natürliche Weise und schaffen eine Umgebung, in der Wohlbefinden, Konzentration und Produktivität gleichermaßen gefördert werden. Ergänzt wird dieses nachhaltige Gesamtkonzept durch eine moderne Wärmepumpe sowie eine komfortable Fußbodenheizung.

Die im ersten Obergeschoss gelegene Einheit begeistert bereits beim Betreten: Über eine charmante Holzterrasse gelangen Sie direkt in einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine beeindruckenden Raumhöhen und die sichtbare Verarbeitung von Holz eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Die Kombination aus natürlichen Materialien, Licht und Weite verleiht den Räumen einen unverwechselbaren Charakter und macht diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause.

Ein weiteres Highlight ist die direkt an den Wohn- und Essbereich angrenzende, großzügige Dachterrasse. Hier eröffnet sich ein wunderbarer Platz zum Entspannen, Genießen oder für gesellige Stunden unter freiem Himmel – mit Blick ins Grüne und umgeben von der Ruhe der Natur.

Vom Wohn- und Essbereich aus führt ein Flur zu zwei weiteren Räumen. Das Kinderzimmer verfügt über eine charmante Galerieebene, die über eine Treppe erreichbar ist und zusätzlichen Raum zum Spielen, Schlafen oder als gemütlichen Rückzugsort bietet. Das großzügige Schlafzimmer überzeugt durch mehrere Fenster und einen herrlichen Fernblick über die umliegende Landschaft, der ein Gefühl von Freiheit und Weite vermittelt.

Ein modernes Duschbad mit bodengleicher Dusche ergänzt die Räumlichkeiten und sorgt

für zusätzlichen Wohnkomfort.

Auf rund 118,37 m² vereinen sich Funktionalität, Nachhaltigkeit und außergewöhnliches Ambiente zu einem Zuhause mit besonderem Flair. Die gelungene Verbindung aus ökologischen Materialien, großzügigen Räumen und naturnaher Lage macht diese Wohnung zu einem ganz besonderen Ort zum Leben.

Ein Refugium für alle, die inspirierende Räume, natürliche Materialien und die besondere Verbindung von Wohnen, Wohlbefinden und Nachhaltigkeit schätzen.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir Sie im ersten Schritt um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Vielen Dank und wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

<https://tour.ogulo.com/Zg8T>

*** Der Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor. Die Erstellung ist beauftragt; der Energieausweis wird spätestens bei der Besichtigung gemäß § 80 GEG vorgelegt. ***

CODE DU BIEN: 26338032-1W - 84570 Polling

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Polling im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn zählt rund 3.400 Einwohner und besticht durch ihre naturnahe Lage in einer ruhigen, abwechslungsreichen Kulturlandschaft. Sanft ansteigende Wiesen, Felder und lichte Baumgruppen verleihen dem Ort eine ländlich geprägte Atmosphäre, geprägt von Beschaulichkeit und Bodenständigkeit.

Trotz der Ruhe ist Polling verkehrsgünstig eingebettet: Die Kreisstadt Mühldorf am Inn erreicht man in wenigen Minuten, mit einem regionalen Angebot an Geschäften, Versorgungseinrichtungen und Handwerksbetrieben. Auch Altötting und Burghausen liegen in angenehmer Nachbarschaft und bereichern das Umfeld durch historische Zentren, kulturelle Angebote und regionale Einrichtungen. Über Straßen und Wege sind diese Orte sowie weiter entfernte Regionen bequem erreichbar.

Das Ortsbild zeichnet sich durch gewachsene Strukturen aus: traditionelle Bauernhöfe, gepflegte Wohnhäuser und offene Blickachsen zur Landschaft verleihen Polling eine starke regionale Identität. Das Miteinander in den Nachbardörfern und Weiler wird durch Vereine, kirchliche Feste und gemeinsame Traditionen lebendig gehalten.

Die Umgebung bietet hohe Freizeitqualität: Spaziergänge und Badespaß am Flossinger See, Wanderungen entlang von Hirschbach und Grünbach oder auf dem Naturerlebnisweg „Innaue“ am Inn prägen das Freizeitangebot. Kultur- und Sportangebote wie das Theater im „Pramps-Stadl“, Vereine, Gasthäuser und das Hotel „Ehringer Hof“ runden das Angebot ab. Wellnessmöglichkeiten, etwa die Kristall-Salzgrotte, laden zur Entspannung ein.

Polling verfügt über eine Grundschule und einen Kindergarten. Die zentrale Lage zwischen Mühldorf und dem Chemiedreieck macht den Ort für Pendler und Familien attraktiv, mit flexibler Anbindung an München, Landshut und Rosenheim. Wirtschaftlich bietet die Region gut erschlossene Flächen, aktive Förderung und Ansiedlungsmöglichkeiten.

Polling vereint ländliche Harmonie, gelebte Gemeinschaft und attraktive Freizeit- und Wirtschaftsangebote – ein Ort, an dem Ruhe, Authentizität und Lebensqualität spürbar sind.

CODE DU BIEN: 26338032-1W - 84570 Polling

Plus d'informations

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: 26338032-1W - 84570 Polling

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