

Polling

# Wohnen mit Charakter – Charmante Erdgeschosswohnung mit einzigartigem Gewölbe in Polling

CODE DU BIEN: 26338032-2W



PRIX DE LOYER: 995 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91,01 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26338032-2W - 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: 26338032-2W - 84570 Polling**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26338032-2W
Surface habitable	ca. 91,01 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1846

Prix de loyer	995 EUR
Coûts supplémentaires	280 EUR
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif

**CODE DU BIEN: 26338032-2W - 84570 Polling**

## **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: 26338032-2W - 84570 Polling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338032-2W - 84570 Polling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338032-2W - 84570 Polling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338032-2W - 84570 Polling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338032-2W - 84570 Polling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338032-2W - 84570 Polling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338032-2W - 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: 26338032-2W - 84570 Polling**

## **Une première impression**

**Wohnen mit Charakter – Charmante Erdgeschosswohnung mit einzigartigem Gewölbe in Polling**

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

**Die im Erdgeschoss gelegenen Räumlichkeiten bestechen durch ihren unverwechselbaren Charakter und die besondere Architektur. Bereits beim Betreten eröffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung ein besonderes Wohngefühl vermittelt und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung bietet.**

**Ein besonderes Highlight sind die wunderschönen Bögen (Tonnengewölbe) an den Decken, die den Räumen eine einzigartige Atmosphäre verleihen. Die harmonische Verbindung aus historischem Charme und offenem Raumgefühl schafft ein stilvolles Zuhause mit außergewöhnlicher Ausstrahlung.**

**Direkt angrenzend an den Wohn- und Essbereich befindet sich ein kleines Büro, das sich hervorragend für das Arbeiten im Homeoffice oder als vielseitig nutzbarer Raum eignet. Der separate Schlafbereich bietet einen ruhigen Rückzugsort und schafft ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte.**

**Ergänzt wird die Wohnung durch eine offene Küche, die sich harmonisch in den Wohnbereich einfügt und zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Ein modernes Duschbad sorgt zusätzlich für zeitgemäßen Wohnkomfort. Neben der Ölzentralheizung sorgen zwei zusätzliche Holzöfen für behagliche Wärme und schaffen insbesondere in der kühleren Jahreszeit eine besonders angenehme Arbeitsatmosphäre.**

**Die naturnahe Lage inmitten der idyllischen Umgebung von Polling schafft eine besondere Verbindung von Wohnen und Wohlbefinden. Umgeben von Ruhe, Weite und viel Grün entsteht ein Umfeld, das Erholung, Lebensqualität und ein angenehmes Wohngefühl gleichermaßen fördert.**

**Auf rund 91,01 m<sup>2</sup> vereinen sich Funktionalität, Charakter und inspirierende Architektur zu einem Zuhause mit besonderem Flair.**

**Ein Ort für alle, die das Besondere suchen und ihren Wohntraum in einem**

**außergewöhnlichen Umfeld verwirklichen möchten.**

**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/Ropt>**

**\*\*\* 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: 26338032-2W - 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 „Prombs-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: 26338032-2W - 84570 Polling**

## **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: 26338032-2W - 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](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)**