

Aschau am Inn

Geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in malerischer Umgebung

????????? ??????????: 23338038



www.von-poll.com

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 250 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 939 m²

??????? ???????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

?? ??? ??????

???????? ?????????	23338038
???????????	ca. 250 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	04.01.2024
?????????	7
????????????? ???	4
?????????	3
????? ?????????????	1980
????? ?????????????	1 x ????????????
	????? ?????????????,
	1 x ????????

????? ???????	695.000 EUR
?????	?????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2006
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 95 m²
?????	
???????	?????????, WC ?????????????, ?????,
	?????, ??????????

???????? ??????????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???? ?????	GAS	?????? ???????????? ??????????	160.20 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ??????? ???	31.03.2032	?????????? ?????????????? ??????????	F
???? ???? ?????	?????		

???????? ?????????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

?? ????????



??????? ?????????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

?? ????????



???????? ??????????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

?? ?????????



???????? ?????????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

?? ?????????



???????? ??: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

?? ???????



??????? ???????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

?? ????????



???????? ?????????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

?? ????????



??????? ???????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

?? ????????



??????? ???????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

?? ???????



???????? ??????????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

?? ?????????



VP VON POLL
FINANCE®

MIT SICHERHEIT IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN

**WIR BIETEN
IHNEN DIN-ZERTIFIZIERTE
FINANZBERATUNG**

Individuell und unabhängig.
Wir sichern Sie auf dem Weg zu Ihrer
Wunsch-Immobilie optimal gegen
Lebensrisiken ab.

LASSEN SIE SICH JETZT UNABHÄNGIG BERATEN.

Unser
Standard
für Sie!

DEFINO
ZERTIFIZIERT
SINCE 2014

FINANZANALYST
NACH DIN SPEC 7722

www.vp-finance.de

??????? ???????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

?? ????????



**WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 DARLEHENSGEBERN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!**

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

3,17% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,09% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,35% p.a.	3,46% p.a.
10 Jahre	3,09% p.a.	3,17% p.a.
30 Jahre	3,80% p.a.	3,89% p.a.

Stand per 03.01.2024

Bäume pflanzen
fürs Klima
www.von-poll.de

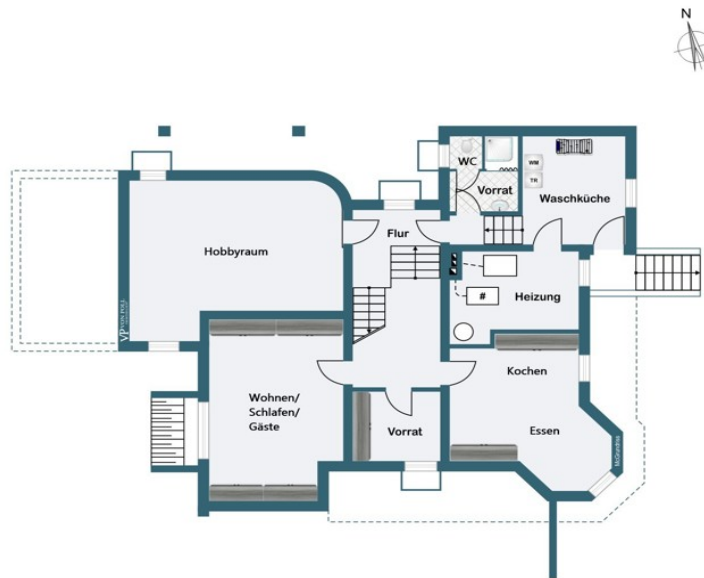
www.vp-finance.de

??????? ?????????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

??? ?????? ??????????

In der reizvollen Gemeinde Aschau am Inn befindet sich dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, welches in den Jahren 1980/1981 als Massivhaus in Split-Level-Bauweise auf einer Grundstücksfläche von ca. 939 m² errichtet wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 250 m², 7 Zimmern und einem Garten in teilweiser Hanglage mit herrlicher Fernsicht und Blick auf das Alpenpanorama bietet dieses Anwesen nach einer Auffrischung ein traumhaftes Zuhause für Genießer. Die besondere Lage der Immobilie in Aschau am Inn verbindet Ruhe und Naturnähe mit hervorragender Erreichbarkeit. In nur wenigen Minuten sind alle relevanten Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Tankstelle sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen bequem erreichbar. Die Nähe zu Waldkraiburg und Ampfing sowie die optimale Anbindung an die knapp 10 km entfernte Autobahnanschlussstelle A94 machen dieses Zuhause ideal für Familien und Pendler. Die Architektur dieses Hauses besticht nicht nur durch zeitlose Eleganz, sondern auch durch die optimale Ausnutzung der Wohnfläche. Durch die vorhandene Einliegerwohnung und zwei weitere tagesbelichtete Räume im Untergeschoss erfüllt dieses Haus hohe Ansprüche für alle denkbaren Wohnkonstellationen. Auch die Konstellation aus Arbeiten und Wohnen mit großzügigen Büroräumen ist hier durchaus möglich und gut umsetzbar. So einige weitere Highlights erfreuen bei dieser Immobilie das Gemüt: Vom großzügigen Wohn-Essbereich mit einladendem Kachelofen und gemütlicher Essecke im Erker, über die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt, über einen umlaufenden Balkon mit grandioser Fernsicht, über die herrliche Südterrasse, bis hin zum geschützten Freisitz mit offenem Kamin. Die Wohnqualität erstreckt sich über alle Etagen, von den großzügigen Schlafzimmern bis hin zu den durchdacht gestalteten Bädern – ein Masterbad und drei Duschbäder sorgen für hohen Komfort. In Ihrem Garten können Sie nicht nur entspannen und die Ruhe genießen, sondern auch gesellige Abende im Freien verbringen. Die Fernsicht in alle Richtungen rundet das Gesamtbild ab und bietet zudem einen atemberaubenden Blick auf das Alpenpanorama. Diese Immobilie ist nicht nur ein Haus, sondern ein herrschaftliches Anwesen in exklusiver Wohnlage, das höchsten Wohnkomfort mit naturnahem Lebensstil vereint. Aufgrund des Baujahres sind einige Renovierungsarbeiten notwendig, deren Umfang natürlich vom persönlichen Geschmack abhängt, aber die Basis ist ein traumhaftes Architektenhaus in unglaublich schöner Lage. Eine Besichtigung vermittelt Ihnen sicherlich den besten Eindruck von dieser Immobilie und ist nach Vereinbarung möglich. Bitte stellen Sie im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Sie!

??????? ???????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

??????????????? ??? ????????

Einige Merkmale im Überblick:

- + Kaminofen im Esszimmer (über die Zentralheizung beheizt und nicht für Festbrennstoff geeignet)
- + Gas-Zentralheizung von 2006
- + Fußbodenheizung
- + Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss in praktischer Nähe zur großen Küche
- + Wohn- und Essbereich sind offen verbunden
- + Gemütlicher Erker im Esszimmer mit tollem Ausblick
- + Überdachter Freisitz mit gemauertem Kaminofen
- + Sonnige Terrasse
- + Balkone im Erdgeschoss und umlaufend im Obergeschoss
- + Holzfensterprofile mit elektrischen Außenrollos
- + Garage mit elektrischem Tor und Stellplatz davor
- + Separater Außenzugang zum Untergeschoss
- + Das Tiefparterre und das Untergeschoss bieten viel Wohnraum und zusätzlichen Nutzflächen
- + Ausbaureserven im Dachgeschoss
- + Wasserenthärtungsanlage
- + und einiges mehr...

??????? ???????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

??? ??? ??? ??????????

Inmitten einer zauberhaften Naturlandschaft erstreckt sich die malerische Gemeinde Aschau am Inn im idyllischen Landkreis Mühldorf am Inn. Mit einer Einwohnerzahl von etwa 3300 präsentiert sich dieser kleine aber reizvolle Ort im Landkreis Mühldorf am Inn vielfältig und einladend. Die Gemeinde wird im Norden und Westen von einer sanft geschwungenen Hügelkette umgeben, die in üppige Wälder gehüllt ist und der Umgebung einen malerischen Anblick verleiht. Im Süden bildet der Inn mit seinen bezaubernden Auwäldern die natürliche Grenze der Gemeinde, und die Landschaft fließt harmonisch in die faszinierende Umgebung. Die geographische Lage Aschaus eröffnet seinen Bewohnern eine perfekte Mischung aus Ruhe, einer reizvollen Umgebung der Natur und guter Infrastruktur. Die pulsierende Stadt München ist nur 65 km entfernt, während Mühldorf mit 17 km und Wasserburg mit 30 km Entfernung eine ideale Nähe bieten. Die Stadt Waldkraiburg ist nur 4 km entfernt, hier findet sich alles, was eine Stadt bieten muss. Das Bahnnetz ist angeschlossen an die Strecke Rosenheim/Mühldorf/Burghausen. Aschau selbst hält aber selbst als kleine Gemeinde alles bereit, was für die zentrale Nahversorgung von Bedeutung ist. Die Gesundheitsversorgung wird durch einen Hausarzt, Zahnarzt, osteopathische und physiotherapeutische Behandlungen sichergestellt, während an der Hauptstraße auch eine Apotheke liegt. Die traditionelle Bäckerei „Greimel“ sorgt für frische und überaus gute Backwaren und süße Genüsse. Ein großer Dekoladen mit Café und Restaurant lädt zum Verweilen und Entdecken ein, und die örtliche Bank sowie eine Tankstelle vervollständigen das Alltagsangebot. Darüber hinaus sorgen mehrere gute Lokale für Gaumenfreuden. Das Industriegebiet liegt südlich des Ortes in einem Waldgebiet und bietet diverse Berufe in Handwerk und Industrie.

??????? ?????????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2032. Endenergieverbrauch beträgt 160.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. 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.

??????? ???????: 23338038 - 84544 Aschau am Inn

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com