

Zangberg

## Klassz elvonulás – kivételes élet Zangberg kiváló helyén

**VP azonosító: 24338008-01**



**VÉTELÁR: 1.215.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 269,39 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 989 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Áttekintés

VP azonosító	24338008-01	Vételár	1.215.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 269,39 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	2003		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 6 x Garázs		

VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Végso energiafogyasztás	25.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.03.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Az ingatlan



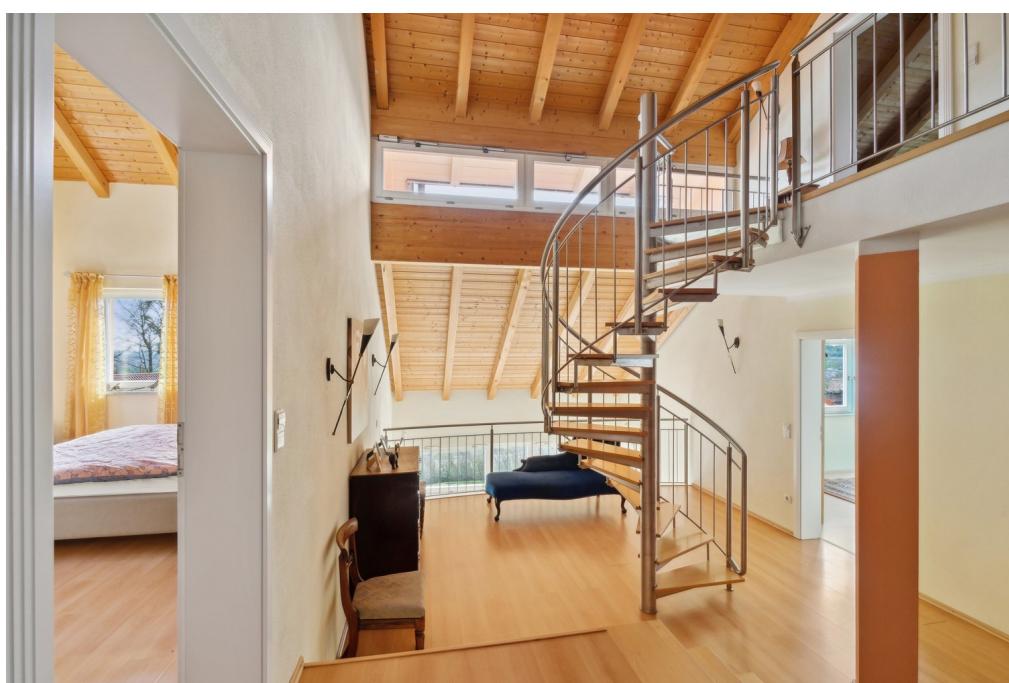
VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Az ingatlan



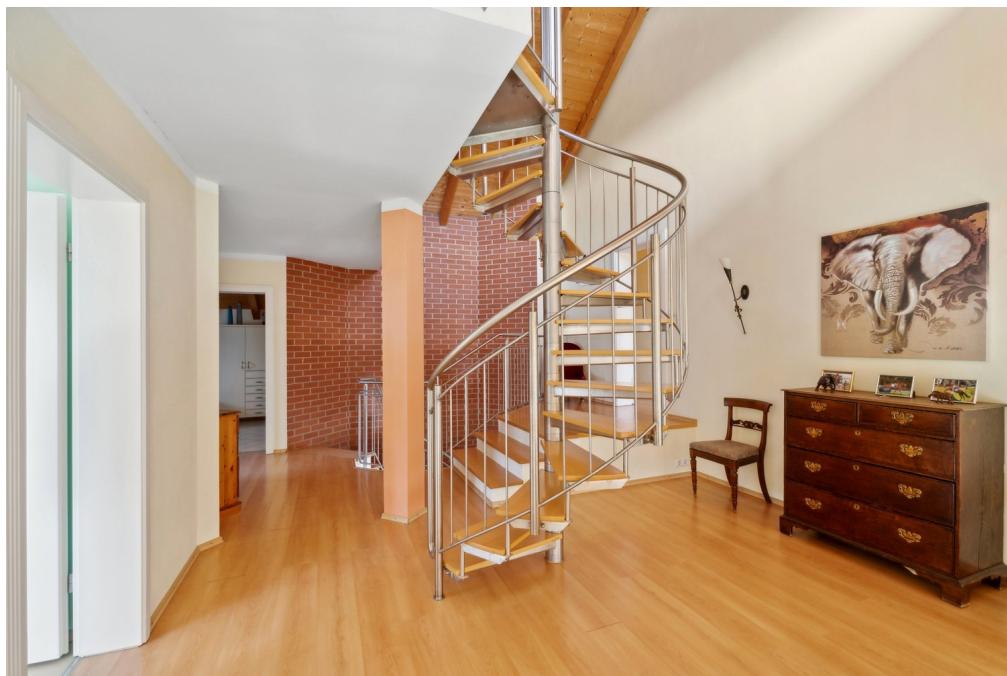
VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Az ingatlan



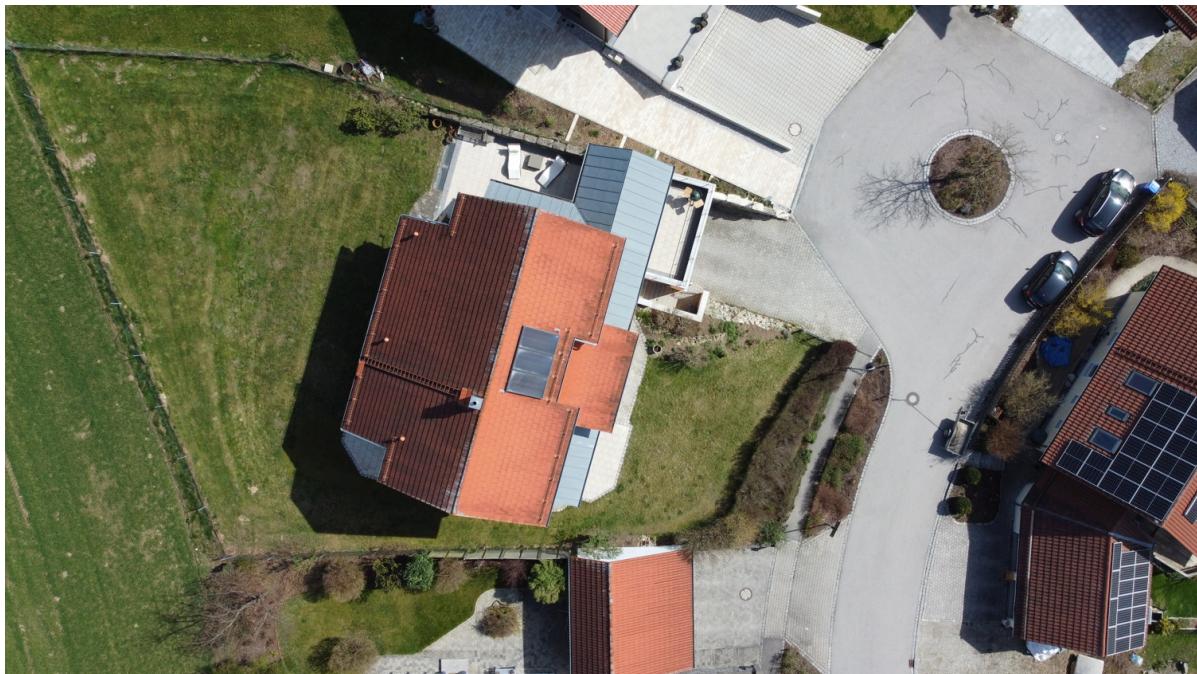
VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Az ingatlan



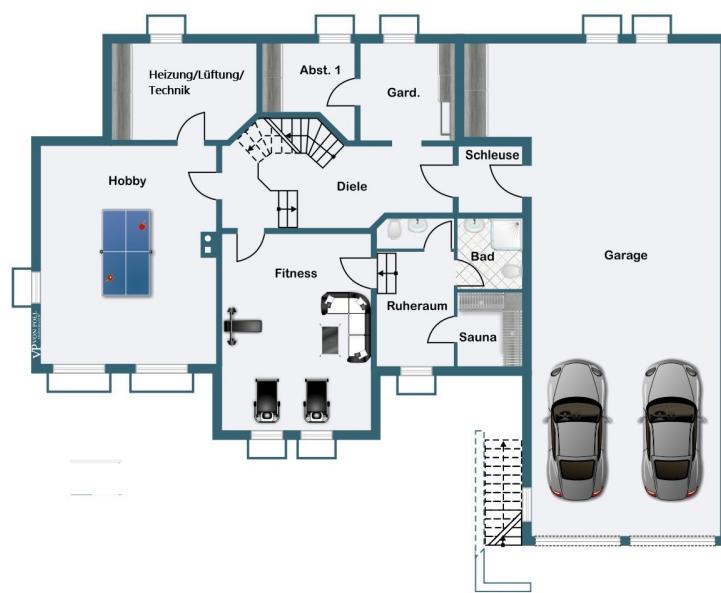
VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Az ingatlan

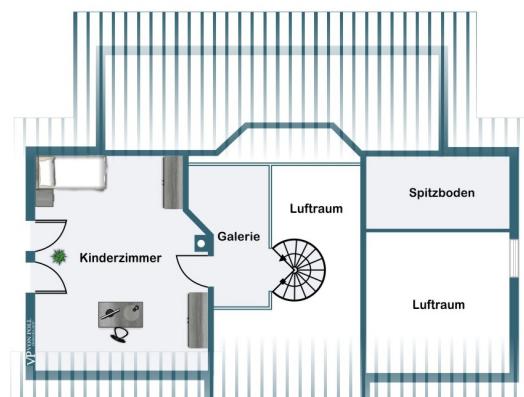
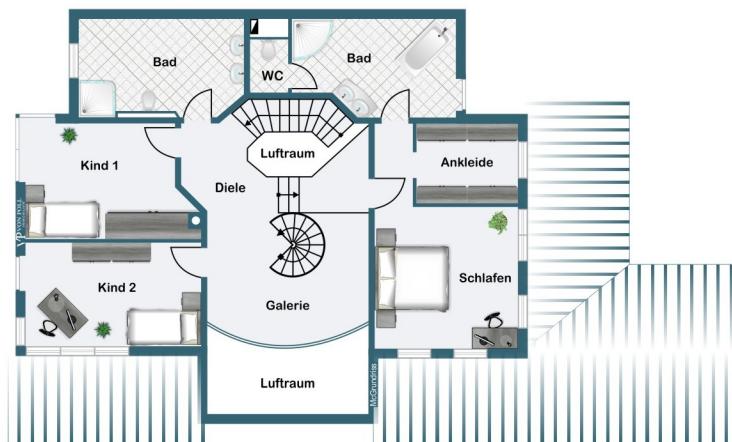


VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyessége nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg**

## Az elso benyomás

Lenyugözo és exkluzív ingatlan álomszeru és kiváltságos helyen Zangbergben. Ez az építészetileg lenyugözo, különálló, elso osztályú rezidencia Zangberg egyik legszebb helyén, a falu csendes szélén, egy exkluzív lakóövezetben található. Azok számára, akik értékelik a nyugalmat egy barátságos környéken, a természetet és a csodálatos kilátást, és akik a minden nap szükségletek kielégítésére a rövid távolságokat részesítik elönnyben, ez a tekintélyes ingatlan ideális választás. A pazar házat 2003-ban terveztek és építették egy körülbelül 989 m<sup>2</sup>-es telken, kiváló minőségu, masszív építési módszerekkel. A falu kiemelkedő szélén fekvő elhelyezkedés kivételesen szép, és magas fekvésének köszönhetően lélegzetelállító kilátás nyílik az északi Isten-völgy környező dombjaira. Itt valóban idilli környezetetől beszélhetünk. A közel 270 m<sup>2</sup>-es lakóterüettel, amely három szinten terül el, és az alagsorban található, lakóminőségu, tágas használati helyiséggel ez a ház boséges teret és helyiségeket kínál minden igényhez. Építészetileg különösen magával ragadó a nyitott alaprajz, a magas mennyezet két galériával, a hatalmas ablakok és a részben dupla belmagasságú szobák. A földszint minden kínál, ami a tér és a kényelem tekintetében kellemessé teszi az életet, kiegészítve négy különböző teraszrésszel, amelyek minden napszakhoz és igényhez menedéket biztosítanak. Akár a tágas, teraszkiegészítővel ellátott loggián szeretné fogadni a vendégeket, és kényelmesen ünnepelni az esti óráig, akár a napsütésre vagy az árnyékra vágyik a többi terasz valamelyikén, minden hangulathoz és alkalomhoz megtalálja a tökéletes helyet. A két felső emeleten akár négy hálószoba is található – nemelyik luxus –, két különálló fürdőszobával és két galériával a valóban különleges térrézet érdekében. Az összes szoba pontos elrendezése és elrendezése a csatolt alaprajzokon található. A hasznos tér is ugyanilyen lenyugözo. Az egész pince csempézett és magas színvonalon készült. Itt a tárolóhelyiség és a kazánház mellett boséges helyet talál hobbi, fitnessz és wellness számára, valamint hozzáférést biztosít a lenyugözo garázshoz, amely akár hat jármű számára is helyet kínál, és közvetlenül a pincében lévo légsílipen keresztül közelíthető meg. A telken található tágas kertrészek rengeteg teret és lehetőséget kínálnak kertészkedésre, vagy alternatívaként egy gyönyörű medence vagy úszótó kialakítására – bármire, amit a szíve kíván. Mindenesetre élvezni fogja a nyugalmat és a magánéletet a zsákutca végén található akadálymentes elhelyezkedésnek köszönhetően. Az ingatlan és a hozzá tartozó park a kiemelkedő elhelyezkedés, a kifinomult építészet és az exkluzivitás valóban sikeres kombinációját képviseli, amit a helyszíni megtekintés során élvezhet a legjobban. Örömmel mutatjuk be Önnek ezt a gyönyörű ingatlant személyesen, időpont egyeztetés alapján. Elso lépésként kérjük, hogy írásban (ingatlanportálon, weboldalon vagy e-mailben) vegye fel velünk a kapcsolatot, megadva teljes elérhetőségét. Várjuk



VON POLL  
REAL ESTATE

jelentkezését!

VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Minden a helyszínről

Die Gemeinde Zangberg liegt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen. Das berühmte Klosterdorf Zangberg liegt im malerischen Isental und ist mit seinen ca. 1100 Einwohnern eine eher beschauliche Gemeinde. Die nahegelegenen Bahnhöfe in Mühldorf, Ampfing und Neumarkt St. Veit sowie die A 94 gewährleisten eine schnelle Verkehrsanbindung in die Landeshauptstadt München innerhalb von ca. 45 Minuten.

Das Ortsbild von Zangberg wird bestimmt durch den im 17. Jahrhundert entstandenen Bau des heutigen Klosters St. Josef. In dem ehemaligen Burggebäude leben salesianische Klosterschwestern. Es finden unter anderem Ausstellungen und gelegentlich Konzerte statt, außerdem gibt es Seminar- und Tagungsräume, die verschiedenen Gruppen zur Verfügung stehen. In den vergangenen 30 Jahren wuchs die Einwohnerzahl von Zangberg um ca. 30 Prozent. Damit verbunden war und ist eine rege Bautätigkeit in neu ausgewiesenen Siedlungsgebieten. Trotz seiner beschaulichen Größe verfügt der Ort über eine gute Versorgung des täglichen Bedarfs. Neben einer Bäckerei finden Sie hier eine Kita, Kindergarten, Grundschule mit den Klassen 1-2 sowie einen Allgemeinarzt.

Das Grundstück befindet sich auf einer Anhöhe etwa 650 m entfernt vom Kloster, in einer absoluten Traumlage im Nordosten von Feldern umgeben und im Südwesten in erhöhter Lage zur ruhigen Anliegerstraße gerichtet.

Die umgebende Bebauung besteht aus modernen Einfamilienhäusern. Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und der direkten Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, ist im Landkreis Mühldorf am Inn goldrichtig. In der Naturlandschaft Oberbayerns am Alpenfluss Inn liegt die kulturelle Kreisstadt mit dem attraktiven Umland – und bietet neben besonderer Lebensqualität alle Annehmlichkeiten für harmonisches Wohnen und Leben.

Durch die wunderschöne Erlebnislandschaft des Mühldorfer Umlands fließt der Alpenfluss Inn. Das abwechslungsreiche, hügelige Terrain mit Wiesen, Wäldern und Feldern bietet Wander- sowie Fahrradbegeisterten optimale Bedingungen und umfasst kilometerlange Themenwanderungen und Thementouren. Und wer es spektakulärer mag, nutzt die Möglichkeiten zum Skydiving, Segelfliegen und verschiedene Motorsportarten. Die gesamte Chiemsee-Region und viele alpine Zentren sind unter einer Stunde Autofahrt zu erreichen und gehören zu den attraktivsten touristischen Gegenden der Republik – bei dem großen Freizeit-, Kultur- und Sportangebot wird jeder fündig.

VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 25.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)