

Garching an der Alz / Wald an der Alz

Egy csodálatos ritkaság és páratlan szépség! Toszkán stílusú villa parkos kerttel.

VP azonosító: 22338006-04



VÉTELÁR: 1.189.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 255 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 2.626 m²

VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Áttekintés

VP azonosító	22338006-04
Hasznos lakótér	ca. 255 m²
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1995
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 4 x Garázs

Vételár	1.189.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2012
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.07.2032
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	73.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Az ingatlan



VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Az ingatlan



VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Az ingatlan



VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Az ingatlan



VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Az ingatlan



VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Az ingatlan



VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Az ingatlan



VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Az ingatlan



VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Az ingatlan



VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Az ingatlan



VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Az ingatlan



VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Az ingatlan



VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Az ingatlan



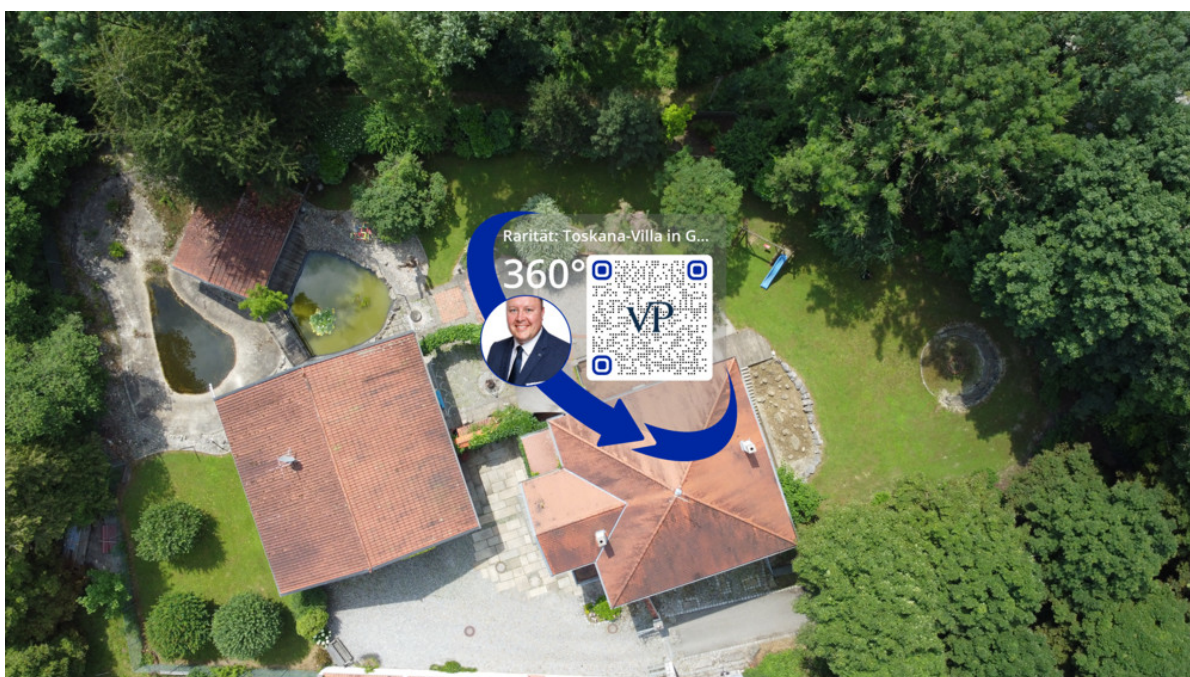
VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Az ingatlan



VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Az ingatlan



VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

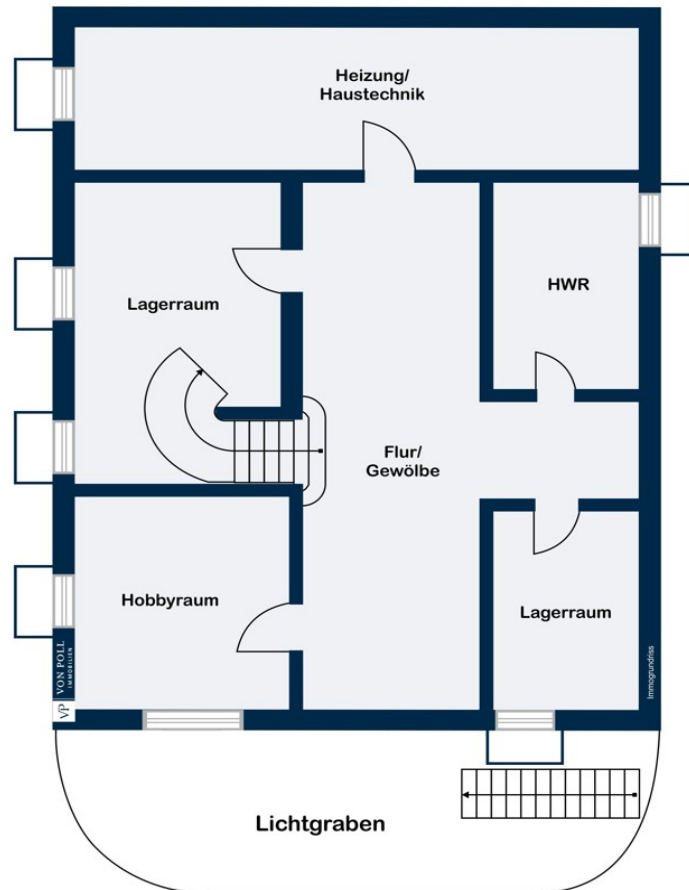
Az ingatlan



VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Alaprajzok









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

VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Az első benyomás

La Dolce Vita a festői Alz folyó partján: Vágyik egy kivételes ingatlanra számos kényelemmel és rendkívüli karakterrel? Akkor jó helyen jár! Csodálatosan idilli környezetben, buja zöld környezetben fekszik ez az 1994-ben épült toszkán stílusú villa, amely körülbelül 255 m² lakóteret kínál egy több mint 2600 m²-es parkosított telken. A lenyugózó vidéki birtokhoz egy gesztenyefákkal szegélyezett úton lehet eljutni, és már a csodálatos kapun keresztül bejárat is a leendő kincsekre utal. A sokoldalú birtok autentikus építészetével, jellegzetes berendezésével és exkluzív kertjével már első pillantásra magával ragad. Akár a gránitoszlopokkal szegélyezett, szolovel befutott teraszon pihen, akár a két tó nyugalomát élvezzi, közepén az évszázados magtárral, egy pohár bor kortyolgatva, akár az estét barátaival és családjával tölti a nagy, romantikus tuzrakóhely körül, vagy egyszerűen csak hagyja, hogy gondolatai elkalandozzanak a kristálytisztá Alz folyó látványa közben – mindez és még sok más várja Önt itt. A gyönyörű napernyóval és melegvizes zuhannyal ellátott, védett, délnyugati fekvésű terasz mellett az eredeti építéssel egy elegáns medencét is épített, amely jelenleg némileg szokatlan célt szolgál, és felújításra vár. Ha most "többre" vágyik, privát bejáratot élvezhet a közeli Alz folyóhoz, gyönyörű kavicsos partjaival. Ott a kristálytisztá vízben pancsolni a természetben tiszta boldogság. Ez a mediterrán jellegű villaépület belülről és kívülről is aprólékosan megtervezett. Ez a kivételesen kényelmes ingatlan bővítési lehetőséget is kínál, például a villa padlásán vagy az 1970-es évekbeli funkcionális melléképület padlásán, amely nem csak garázshelyet biztosít. A ház nagyszerű tulajdonságainak és a kifinomult, kézzel készített részleteknek egy kis válogatása magában foglalja a művészi ablak- és ajtóelemeket, az impozáns gránit ajtókereteket, a mesterszemes által készített egyedi mennyezetpaneleket, a bonyolult padlóburkolatokat, a faberakásokat, az egyedi gyártású egységeket, és természetesen a hívogató konyhát cserépkályhával, fatüzelésű kemencével és hangulatos sarokpaddal. A futó, márványpadlós télikert, amely a varázslatos kertre néz, szintén magas szintű kényelmet kínál. A felső emelet ugyanilyen lenyugózó. Itt a svájci fenyő csodálatos illata fogja beburkolni, amely az egész emeleten terjed, spa-szerű hangulatot teremtve. Ezt a jóléti érzést tovább fokozza a luxus fürdőszobában, amely pezsgőfürdővel, gozskabinnal és infrasaunával felszerelt. Élezze a kilátást a nagy ablakokon keresztül, ahonnan a saját telkére és az Alz folyóra nyílik kilátás. A felső emelet jólétének oázisa légkondicionált, és számos erkély mellett egy hatalmas tetoteraszt is kínál lélegzetelállító kilátással. A villa minden szeglete egyedi kifinomultsággal lenyugózó, beleértve az alagsort is, amely számos további gyönyörű részlettel büszkélkedhet, mint például a díszes keresztboltozat és a nagy, kertkapcsolattal rendelkező világítóakna, amely bőséges teret kínál a személyes kifejezéshez. Ha értékeli az exkluzív és luxus részleteket, és kivételes és

méltóságteljes életre vágyik, örömmel bemutatjuk Önnek ezt az álmovillát! Kezdeként kérjük, küldjön írásos érdeklődést (ingatlanportálon, weboldalon vagy e-mailben), amely tartalmazza a teljes elérhetőségét. Várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Részletes felszereltség

Link zum 360° Rundgang (virtuelle Besichtigungstour):

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

VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Minden a helyszínról

Wald an der Alz ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Garching an der Alz im oberbayerischen Landkreis Altötting. Der Ortsteil liegt im landschaftlich reizvollen Alztal, 30 km nördlich des Chiemsees und 20 km nördlich des Waginger Sees an der B 299. Etwa 8.700 Menschen leben in der Gemeinde. Zu den Sehenswürdigkeiten in Wald an der Alz zählen sicherlich das Schloss, die Schlosskapelle St. Erasmus sowie das kurfürstliche Bräuhaus. Das Dorf verfügt über eine eigene Grundschule sowie einen Kindergarten. 1997 wurde der Dorfplatz im Zentrum mit Pavillon, Brunnen, Gedenkstein und Ruhebänken neu gestaltet. In Garching gibt es ein schön gelegenes Sportzentrum mit vielfältigem Vereinsleben, mit Fußballplatz, Tennisanlage und beheiztem Schwimmbad. In der Umgebung gibt es ein breites Netz an Wander- und Radwegen. Das Landschaftsbild besteht aus vielen Wiesen, Feldern, Wald und der schönen Alz, die ein Abfluss des Chiemsees ist. Die Nahversorgung ist hier besonders gut aufgestellt, neben vielen Supermärkten gibt es auch einen Baumarkt im Gewerbegebiet am Ortsrand und in naher Umgebung einige sehr gute Hofläden. Außerdem befindet sich unweit von Garching das bekannte bayerische Hotel „Raspl's Traumschmiede“ mit überaus guter Küche.

Die B 299, die Nähe zur A94 sowie der Bahnhof von Garching an der Alz, der im Stundentakt befahren wird, sorgen für eine gute Verkehrsanbindung.

Eine bewegte Geschichte, eine reizvolle Landschaft und eine anhaltende Weiterentwicklung der Lebensqualität - so präsentiert sich die Gemeinde Garching an der Alz als ein wichtiger Eckpfeiler im Südwesten des Landkreises Altötting.

Der Landkreis Altötting - das A und Ö in Bayern - liegt zentral zwischen München, Passau und Salzburg und beheimatet den bedeutendsten Wallfahrtsort Bayerns und die längste Burg der Welt. Die Hightech-Region mit weltweit anerkanntem technischem Know-how ist ein Aushängeschild für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns.

Einige Entfernungen im Überblick:

Altötting: 13 km

Autobahnanschluss A94: 15 km

Mühldorf a. Inn: 20 km

Burghausen: 20 km

Waginger See: 25 km

Chiemsee: 29 km

Rosenheim: 60 km

Salzburg: 60 km

München: 95 km

VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 73.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

VP azonosító: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com