

**Burghausen**

# Történelmi lakóépület kilátással az óvárosra – Burghausen muemlék kincse

*VP azonosító: 25338007-01*



**VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 136,11 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 267 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

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

VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Áttekintés

VP azonosító	25338007-01
Hasznos lakótér	ca. 136,11 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	1
Építés éve	1600

Vételár	295.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2017
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező
Energiaforrás	Gáz		



VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

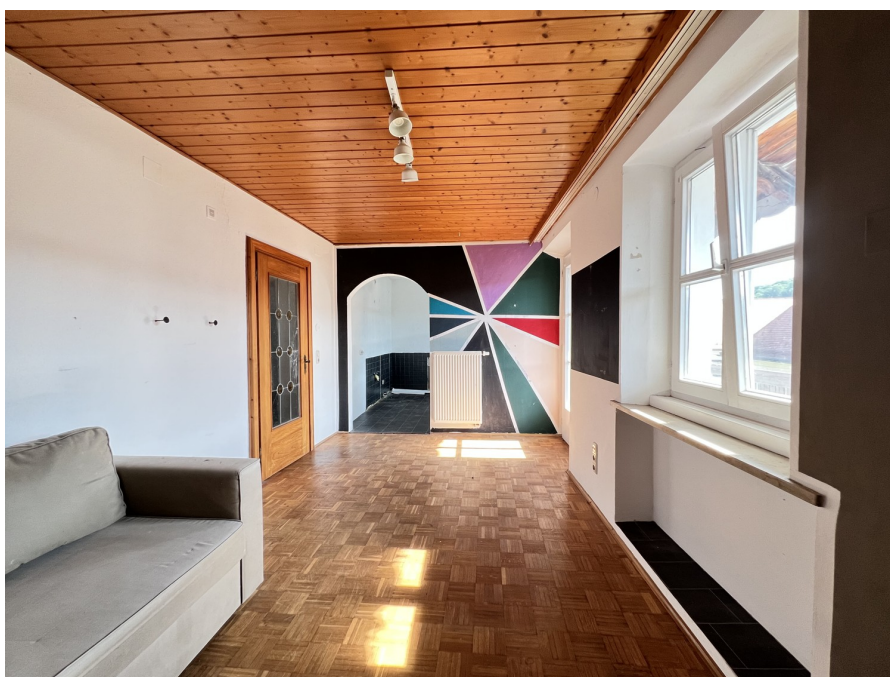
## Az ingatlan





VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Az ingatlan



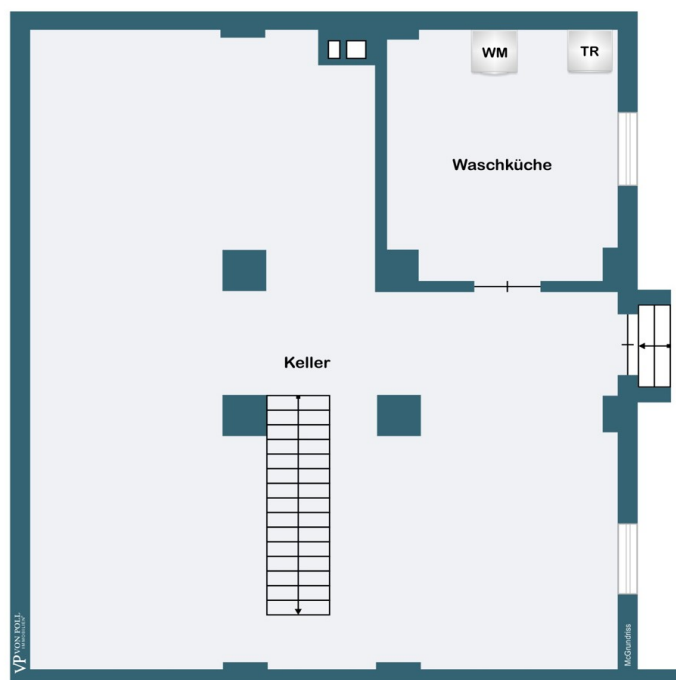
VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Alaprajzok









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

**VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen**

## Az első benyomás

Ez a történelmi rezidencia, amely egykori városorházként ismert, egyedülálló helyen, Burghausen óvárosának szélén található, és lélegzetelállító kilátást nyújt a város háztetőire. A muemlékvédelem alatt álló épület a 16. század végén vagy a 17. század elején épült, és autentikus bájjal és masszív szerkezettel nyugoz le. Az utcára néző ház kétszintes homlokzattal rendelkezik, míg a kerti oldal három emeleten terül el – ez a domboldali fekvés jellemzője, és különleges térbeli hatást és rugalmasságot kölcsönöz a háznak. A körülbelül 136 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel az épület számos felhasználási lehetőséget kínál. A bejárat egy csendes sétálóutcán keresztül érhető el. Innen egy tágas folyosó vezet a mindkét oldalon található, külön-külön használható szobákba. Hátról található egy vendég WC, a lépcső az emeletre, és a pince. A nagy, világos konyha különösen érdekes, közvetlen hozzáféréssel a kertre néző hosszú erkélyhez – ahonnan panorámás kilátás nyílik a kertre és az óvárosra, és kellemes időtöltésre csábít. A földszint mellett egy hangulatos nappali található. A jól megtervezett elrendezés a felső szinten is folytatódik: további két, utcára néző szoba, valamint egy további konyha és egy további erkéllyel rendelkező nappali, ezúttal a második emeleten, kertre néző kilátással, ideális feltételeket kínál az egyéni lakhatási koncepciókhoz. Itt található egy kádas fürdőszoba is. A padlás bőséges tárolóhelyet és bővítési lehetőséget kínál, míg a tágas pince – amely a lejtős terepnek köszönhetően közvetlen kertkapcsolattal is rendelkezik – sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál. Az idilli kert a házból és egy külön kapun keresztül is megközelíthető, és egy zöld oázist biztosít a város szívében. Az épület felújításra szorul, és muemlékvédelem alatt áll. Vonzó adókedvezmények és különféle finanszírozási lehetőségek állnak rendelkezésre. Örömmel közvetítjük Önnek a megfelelő elérhetőségeket. Elhelyezkedése, története és állapota miatt ez az ingatlan igazi kincs. Ideális azok számára, akik értékelik a kivételes dolgokat, és készek érzékenységgel és odaadással életre kelteni ezt a csiszolatlan gyémántot. Fedezze fel saját maga ennek a történelmi ingatlannak az összes részletét és lehetőségeit, és egyeztessen velünk egy kötelezettség nélküli megtekintési időpontot. Első lépésként kérjük, küldjön nekünk egy írásos ajánlatkérést (az ingatlanportálon, weboldalunkon vagy e-mailben) a teljes elérhetőségeivel együtt. Várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## Részletes felszereltség

Fördermöglichkeiten für denkmalgeschützte Immobilien in Burghausens Altstadt

Die historische Altstadt von Burghausen bietet nicht nur kulturellen Charme, sondern auch zahlreiche finanzielle Vorteile und Förderprogramme für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden.

### 1. Steuerliche Vorteile (EStG §§ 7i, 10f)

Besitzer von Denkmälern können erhebliche Steuererleichterungen erhalten:

- Eigennutzer: bis zu 90% der Sanierungskosten über 10 Jahre absetzbar.
- Vermieter/Kapitalanleger: 100% Abschreibung über 12 Jahre (8 Jahre à 9%, 4 Jahre à 7%).

### 2. Landesförderung Bayern

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gewährt Zuschüsse bis zu 30% der förderfähigen Kosten für denkmalgerechte Instandsetzungen – bei besonderer Bedeutung auch mehr. Voraussetzung ist die enge Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

### 3. KfW-Förderprogramme

Auch energetische Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sind förderfähig:

### 4. BAFA-Zuschüsse (BEG EM)

Förderungen u.ä. für:

- moderne Heiztechnik,
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung,
- energetische Fachplanung und Baubegleitung.

### 5. Förderangebote der Stadt Burghausen

Die Stadt selbst unterstützt Besitzer historischer Gebäude:

- Fassadenarbeiten; Fenstererneuerung; Haustüren/Tore
- Antragstellung muss vor Maßnahmenbeginn erfolgen; ein Rechtsanspruch besteht nicht.

### 6. Gestaltungssatzung & Energieberatung

Die Stadt hat eine Gestaltungssatzung, die den Erhalt des historischen Stadtbilds sichern soll. Eigentümer sollten sich vor Sanierungen abstimmen. Zudem gibt es Energieberatungen mit Überblick über weitere Förderungen auf kommunaler und Landesebene.

---

Wichtiger Hinweis: Die tatsächliche Förderfähigkeit ist von den konkreten Gegebenheiten des Objekts sowie den geplanten Maßnahmen abhängig. Wir empfehlen Ihnen die frühzeitige Abstimmung mit einem Denkmalfachmann, der Stadtplanung, einem Energieberater sowie Ihrem Steuerberater.

Gerne stehen wir Ihnen bei der Koordination der Förderanfragen und der Vermittlung

geeigneter Experten zur Seite.

**VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen**

## Minden a helyszínról

Burghausen – Historisches Flair trifft lebendige Kultur

Burghausen, idyllisch im Südosten Bayerns an der malerischen Salzach gelegen, beeindruckt mit einer einmaligen Kombination aus Geschichte, Natur und pulsierendem Stadtleben. Eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Wäldern und Flusstälern, bietet die Stadt eine wunderschöne Kulisse, die sowohl Besucher als auch Einwohner begeistert.

Das Wahrzeichen Burghausens ist die weltlängste Burganlage, die sich majestätisch über mehr als einen Kilometer erstreckt. Mit ihren Türmen, Wehrgängen und Kapellen erzählt sie Geschichten aus vergangenen Zeiten und ist gleichzeitig ein lebendiger Ort für Museen, Ausstellungen und kulturelle Events. Die Burg ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern auch ein kulturelles Herzstück, welches das ganze Jahr über Besucher anzieht.

Die Altstadt zu Füßen der Burg verzaubert mit engen Gassen, kunstvoll gestalteten Bürgerhäusern und charmanten Plätzen. Hier pulsiert das Leben: Cafés, Restaurants und Eisdielen laden zum Verweilen ein, besonders an sonnigen Tagen locken die Außenbereiche mit einem herrlichen Blick auf den Fluss und das historische Ambiente.

Kulturelle Highlights setzen regelmäßige Akzente – das international bekannte Jazzfestival verwandelt Burghausen im Frühling in eine musikalische Hochburg, während das traditionelle Burgfest mit mittelalterlichen Märkten, Ritterspielen und Tanz das historische Erbe lebendig werden lässt.

Auch verkehrstechnisch punktet Burghausen: Die nahegelegene Autobahn A94 verbindet die Stadt optimal mit München, das in etwa einer Stunde erreichbar ist. Salzburg, die Mozartstadt, ist ebenfalls nur rund 50 Kilometer entfernt. Der gut angebundene Bahnhof sorgt für komfortable Zugverbindungen in die Region und darüber hinaus.

Für Naturliebhaber bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten: Rad- und Wanderwege führen durch idyllische Landschaften entlang der Salzach und zu den nahegelegenen Seen – perfekte Orte für Erholung und Outdoor-Aktivitäten. Mit seiner hervorragenden Infrastruktur, der perfekten Lage zwischen den Metropolen München und Salzburg und seinem reichen kulturellen Angebot ist Burghausen weit mehr als eine Stadt – es ist ein Ort mit Seele, Lebensqualität und Charme. Ein Ort, an dem man gerne lebt und immer

wieder Neues entdeckt.

**VP azonosító: 25338007-01 - 84489 Burghausen**

## További információ / adatok

**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: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## 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 felelősségkizárásához*

---

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