

Marktl

# Wohnen im Einklang mit der Natur – Traumhaftes Holzhaus mit Alpenblick

VP azonosító: 26437019



VÉTELÁR: 897.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 186,33 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.231 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl**

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

VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl

## Áttekintés

VP azonosító	26437019
Hasznos lakótér	ca. 186,33 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	2003
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	897.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Végso energiafogyasztás	19.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.05.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl

## Az ingatlan



VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl

## Az ingatlan



VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl

## Az ingatlan



VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl

## Az ingatlan



VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl

## Az ingatlan



VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl

## Az ingatlan



VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl

## Az ingatlan



VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl

## Az ingatlan



VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl

## Az ingatlan



VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl

## Az ingatlan



VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl

## Az ingatlan



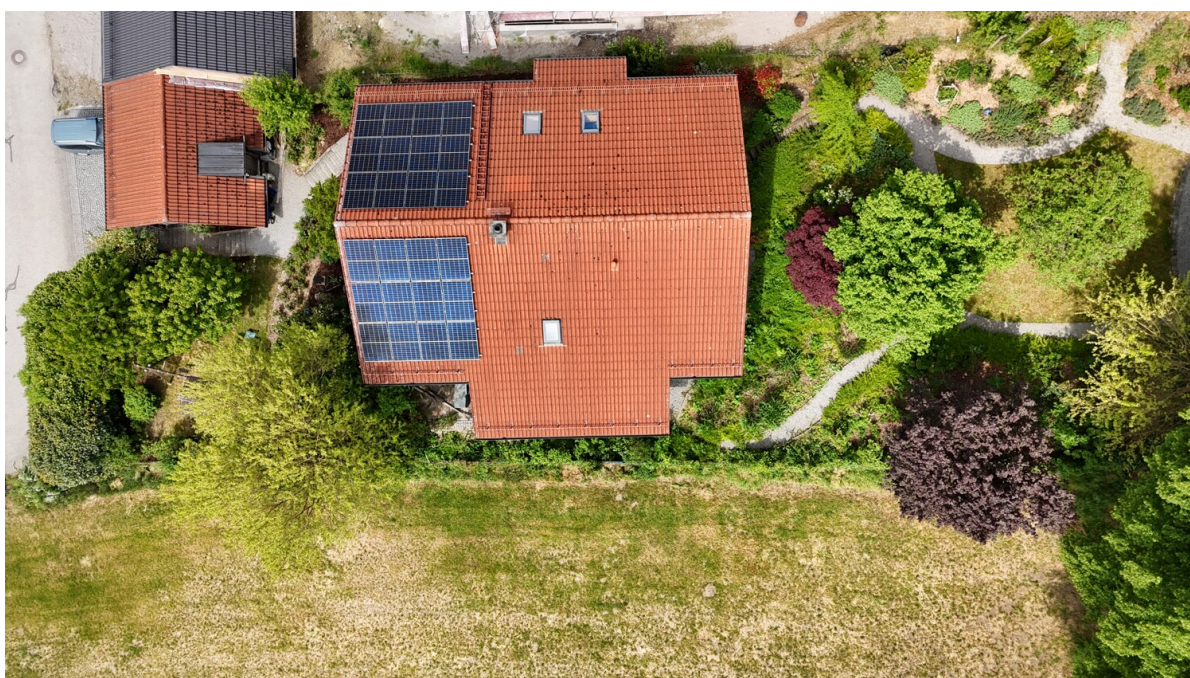
VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl

## Az ingatlan



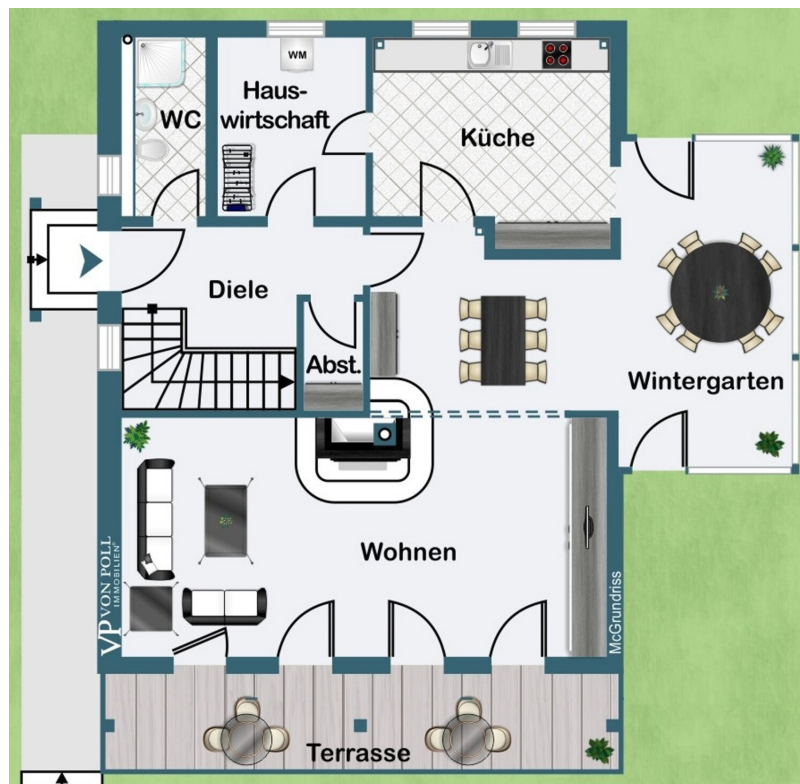
VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl

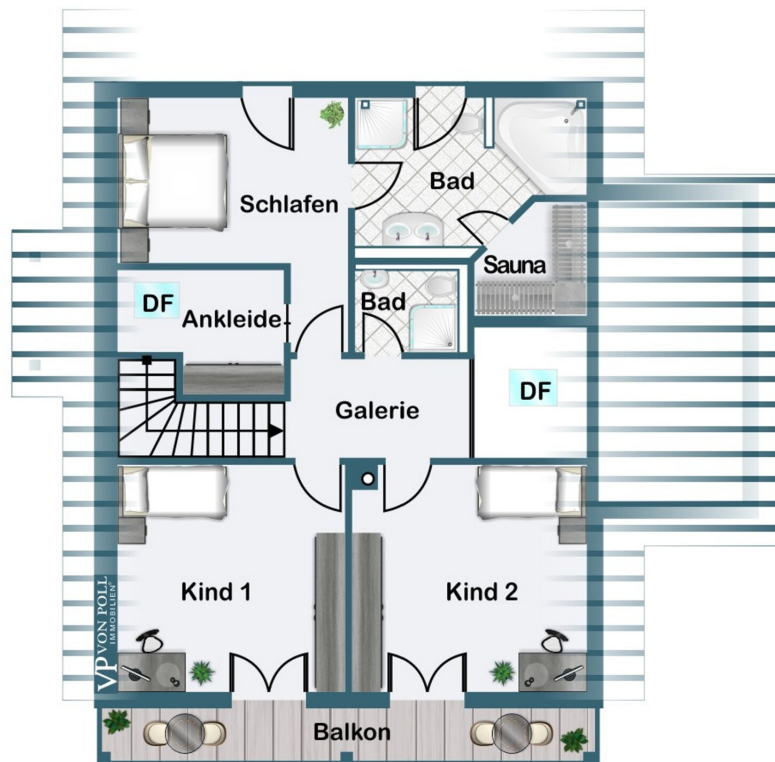
## Az ingatlan

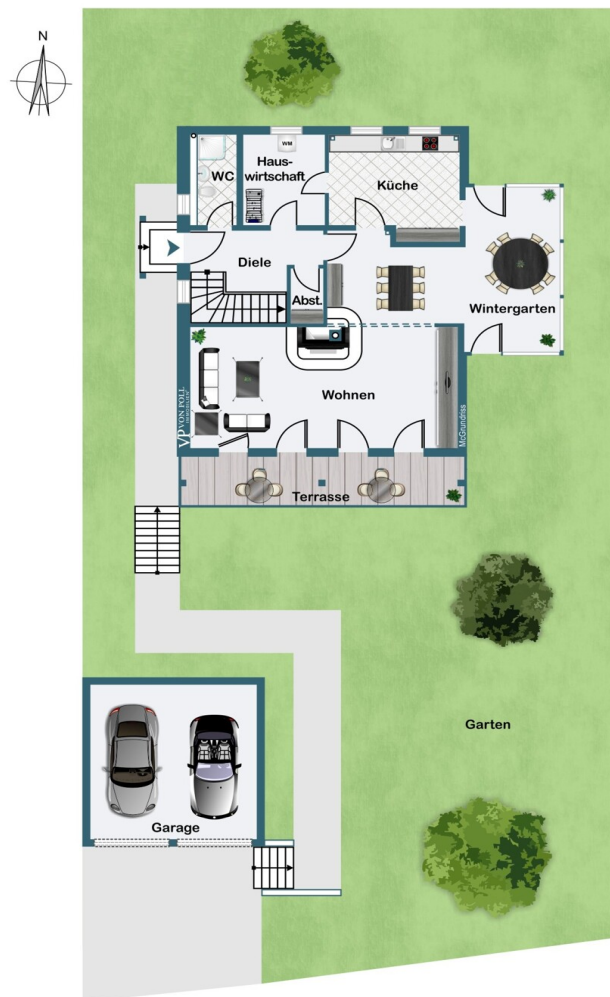


VP azonosító: 26437019 - 84533 Markt

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl**

## **Az elso benyomás**

**Wohnen im Einklang mit der Natur – Traumhaftes Massivholzhaus mit Alpenblick**

**Eingebettet in eine traumhaft ruhige Naturlandschaft, am Ende einer ruhigen Anliegerstraße, direkt angrenzend an den Waldrand und Felder, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in Marktl – ein Ort voller Wärme, Geborgenheit und natürlicher Schönheit. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.231 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein liebevoll angelegtes Refugium mit blühenden Gartenlandschaften, romantischen Rückzugsorten und herrlichen Terrassen, die zu jeder Jahreszeit zum Verweilen einladen.**

**Das im Jahr 2003 erbaute Sonnleitner-Massivholzhaus begeistert mit seiner harmonischen Architektur in Hanglage, ökologisch und energetisch hochwertigen Bauweise, gesundem Raumklima und einer Wohnfläche von ca. 186,33 m<sup>2</sup>. Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: Die stilvolle Verarbeitung von Holz im gesamten Innenbereich schafft ein behagliches Wohngefühl voller Wärme und Natürlichkeit – ein Zuhause, das Herz und Seele berührt.**

**Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Diele, an die sich ein Duschbad, eine Speisekammer und ein praktischer Hauswirtschafts- und Technikraum anschließt. Die hochwertige Einbauküche öffnet sich zum großzügigen Wohn- und Essbereich, der mit seiner Offenheit und den vielen Fensterflächen ein wunderbares Gefühl von Licht und Freiheit vermittelt. Ein besonderer Blickfang ist der charmante Wintergarten auf der Ostseite, der die Morgensonne einfängt und einen herrlichen Platz für entspannte Stunden bietet.**

**Das Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Drei gemütliche Schlafzimmer bieten Raum für Familie, Gäste oder Homeoffice. Das stilvolle Elternbadezimmer mit Badewanne und Dusche lädt zu entspannten Wohlfühlmomenten ein und würde auch noch Platz und Möglichkeit für eine eigene Sauna bieten. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Ankleide, ein weiteres Dusch- oder Kinderbad sowie einen großzügigen Balkon, der von zwei Schlafzimmern aus zugänglich ist – ein wunderbarer Ort, um den Blick über die sanfte Landschaft bis hin zu den Alpen schweifen zu lassen.**

**Die Süd- und Südostausrichtung eröffnet einen beeindruckenden Panoramaausblick mit Alpenblick, während auf der Nordseite der angrenzende bewaldete Hang eine idyllische und geschützte Atmosphäre schafft. Der liebevoll gestaltete Garten bietet zauberhafte Oasen voller Ruhe und Naturverbundenheit – perfekt für Menschen, die das Besondere suchen.**

**Auch technisch überzeugt diese Immobilie mit nachhaltiger und moderner Ausstattung: Eine leistungsfähige PV-Anlage, die effiziente Wärmepumpenheizung, Parkett- und Holzdielenböden sowie die großzügige Doppelgarage mit Satteldach und zusätzlichen Nutzflächen im Dachbereich runden dieses besondere Angebot harmonisch ab.**

**Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung und kurzen Wegen nach Burghausen sowie Alt- und Neuötting.**

**Dieses Haus ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort voller Leben, Licht und Geborgenheit. Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Natur und stilvolles Wohnen in perfekter Harmonie genießen möchten.**

**Überzeugen Sie sich selbst – gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vor. Bitte senden Sie uns hierfür eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl**

## **Minden a helyszínről**

**Marktl – idyllisches Leben in Oberbayern**

**Marktl ist ein charmanter Ort im oberbayerischen Landkreis Altötting, nur wenige Kilometer von der Kreisstadt Altötting entfernt. Mit rund 3.500 Einwohnern vereint der Ort ländliche Ruhe mit moderner Lebensqualität und einer naturnahen Umgebung, die zum Wohlfühlen einlädt.**

**Die Landschaft rund um Marktl ist geprägt von weitläufigen Feldern, saftigen Wiesen und den Uferbereichen des Inns. Diese naturnahe Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren oder einfach entspannte Stunden im Grünen. Familien, Sportbegeisterte und Naturfreunde finden zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür: Sportvereine, Tennisplätze, Fußballfelder, Laufstrecken und Spielplätze sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.**

**Marktl ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Autobahn A94 sowie die Bundesstraßen B12 und B20 liegen in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof Marktl ermöglicht eine schnelle Verbindung an das überregionale Bahnnetz. Der Flughafen München ist etwa 100 km entfernt, der Flughafen Salzburg nur rund 70 km, was sowohl Pendlern als auch Reisenden zugutekommt.**

**Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zu Burghausen, das mit der weltlängsten Burg ein beliebtes Ausflugsziel darstellt. Die historische Altstadt und die Burganlage bieten Kultur- und Geschichtsinteressierten ein abwechslungsreiches Erlebnis. Auch weitere Sehenswürdigkeiten in der Umgebung wie malerische Orte am Inn laden zu Tagesausflügen ein.**

**Für Familien bietet Marktl eine hervorragende Infrastruktur. Es gibt Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote. Das rege Vereinsleben stärkt das Gemeinschaftsgefühl und macht den Ort besonders lebenswert. Die Verwaltungsgemeinschaft Marktl-Stammham sorgt zudem für eine gut organisierte Verwaltung und zahlreiche Dienstleistungen für die Bürger.**

**Marktl verbindet die Ruhe des Landlebens mit guter Anbindung, Naturerlebnis und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Der Ort ist ideal für Menschen, die das Leben in einer naturnahen Umgebung genießen, aber gleichzeitig nicht auf die Vorteile einer guten Verkehrsanbindung und einer lebendigen Gemeinschaft verzichten möchten.**

**VP azonosító: 26437019 - 84533 Markt**

## **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 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.

**VP azonosító: 26437019 - 84533 Marktl**

## **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)**