

Haiming / Neuhofen

# Viel Platz für Visionen – Sanierungsobjekt mit Potenzial in Haiming

VP azonosító: 26437027



VÉTELÁR: 298.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 169,66 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1.023 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen**

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

VP azonosító: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## Áttekintés

VP azonosító	26437027
Hasznos lakótér	ca. 169,66 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	11
Építés éve	1952
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	298.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.12.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	313.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1951

VP azonosító: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen**

## **Az elso benyomás**

**Viel Platz für Visionen – Sanierungsobjekt mit Potenzial in Haiming**

Dieses großzügige Wohnhaus aus den Baujahren 1951 und 1966 bietet mit ca. 170 m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche auf einem ca. 1.023 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Raum für Ideen, Gestaltung und individuelle Wohnräume. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eignet sich ideal für handwerklich Begabte, Familien mit großem Platzbedarf oder Käufer, die ein echtes Projekt mit Entwicklungspotenzial suchen.

Das Haus erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss sowie ein überwiegend ausgebautes Dachgeschoss, das in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt wurde. Insgesamt stehen Ihnen 11 Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Hobbyräume genutzt werden können. Im Erdgeschoss erwarten Sie eine Küche mit Essbereich, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie zwei weitere individuell nutzbare Zimmer. Das Obergeschoss bietet fünf weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne und Dusche. Auch das ausgebaute Dachgeschoss schafft zusätzlichen Platz und eignet sich ideal als Hobbybereich, Stauraum oder für einen weiteren Ausbau nach Ihren Vorstellungen.

Im Kellergeschoss befinden sich mehrere individuell nutzbare Räume sowie die Ölheizung. Abgerundet wird dieses interessante Angebot durch den großzügigen Garten, ein Nebengebäude mit Platz für weiteren Wohnraum, Garagen sowie eine vorhandene Schreinerwerkstatt. Damit bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Handwerker, Selbstständige oder alle, die viel Platz zum Arbeiten, Lagern und Gestalten benötigen.

Eine Immobilie mit Charakter, viel Potenzial und zahlreichen Möglichkeiten für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie. Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Angebot näher vor. Bitte senden Sie uns hierfür im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

<https://tour.ogulo.com/Oe6A>

**VP azonosító: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen**

## Minden a helyszínrol

„Jede Landschaft hat ihre eigene, besondere Seele“ – dieser Gedanke von Christian Morgenstern trifft auf Haiming in besonderem Maße zu. Eingebettet in die malerische Flusslandschaft des sogenannten Innspitz, dort wo sich Inn und Salzach in einer einzigartigen, keilförmigen Formation begegnen, entfaltet sich die ursprüngliche Schönheit der Natur in ihrer ganzen Vielfalt. Die Auenlandschaften, umrahmt von den Holzfelder- und Daxenthaler Forsten, blühenden Wiesen und fruchtbaren Feldern, prägen das Ortsbild und verleihen Haiming einen unverwechselbaren, naturnahen Charakter. Die Gemeinde Haiming mit ihren Ortsteilen – darunter die geschichtsträchtigen Siedlungen Haiming und Niedergottsau – zählt rund 2.500 Einwohner und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur wirtschaftsstarke Region des südostbayerischen Chemiedreiecks. Nur wenige Kilometer entfernt befindet sich die Stadt Burghausen mit ihrer malerischen Altstadt und der längsten Burganlage der Welt. Sie ist nicht nur kulturelles Zentrum, sondern auch bedeutender Wirtschaftsstandort mit internationalen Unternehmen – ein attraktiver Nachbar mit Charme und Perspektive. Durch die ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn A94 ist Haiming optimal mit der Landeshauptstadt München verbunden – sowohl für Pendler als auch für Unternehmen ein echter Standortvorteil. Die Bundesstraßen B20 und B12 sorgen zudem für eine schnelle regionale Erreichbarkeit. Familienfreundlichkeit steht in Haiming im Vordergrund: Mit einer eigenen Grundschule und einer modernen Kindertagesstätte, die vier Kindergartengruppen sowie eine Krippengruppe umfasst, sind die Kleinsten bestens betreut. Zahlreiche engagierte Vereine – vom Sportverein über den Gartenbauverein bis hin zu mehreren Feuerwehren – spiegeln das lebendige Gemeinschaftsleben wider. Auch kulinarisch hat die Region einiges zu bieten: Der traditionsreiche „Kellerwirt“ in Haiming, die Gasthäuser Mayrhofer und Bonimeier in Niedergottsau sowie das stilvolle italienische Schlossrestaurant „Il Castello“ in Piesing laden zu genussvollen Momenten ein. Direkt neben dem Schloss aus dem Jahr 1726 befindet sich der Golfclub Altötting-Burghausen – ein Anziehungspunkt für Sportbegeisterte und Genießer gleichermaßen. Die Lage Haimings im Landkreis Altötting – dem „A und Ö“ Bayerns – verbindet Naturerlebnis mit wirtschaftlicher Dynamik. Der Landkreis gilt als eine der technologisch führenden Regionen Deutschlands und bietet durch seine Nähe zu Alt- und Neuötting sowie zur Grenzregion Österreich/Niederbayern vielfältige Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten. Die kulturelle Vielfalt mit Wallfahrt, Weltrekordburg in Burghausen und zahlreichen Veranstaltungen, wie dem internationalen Jazzfestival oder Konzerten auf Schloss Tüßling, rundet das Angebot ab. Ein engmaschiges Netz aus Rad- und Wanderwegen, Badeseen, Naturdenkmälern und Landschaftsschutzgebieten schafft ideale Voraussetzungen für Freizeit und Erholung. Wer bayerische Lebensart, echte Naturverbundenheit und eine starke Gemeinschaft sucht, findet in Haiming ein Zuhause mit Herz – mitten im Grünen, mitten im Leben.

**VP azonosító: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen**

## **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: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen**

## **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)**