

Zangberg

# Un rifugio di classe: vivere in modo eccezionale nella posizione privilegiata di Zangberg

Codice oggetto: 24338008-01



PREZZO D'ACQUISTO: 1.215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 269,39 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 989 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24338008-01
Superficie netta	ca. 269,39 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 6 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.215.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	25.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	25.03.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003



Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La proprietà





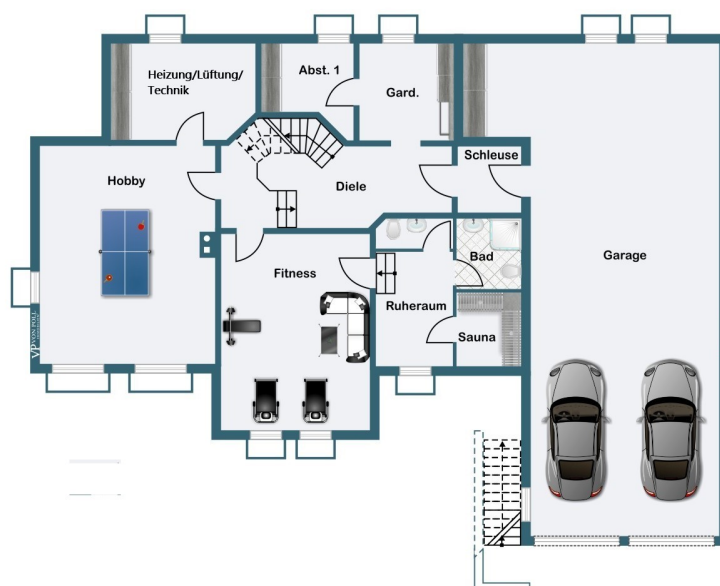
Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## La proprietà

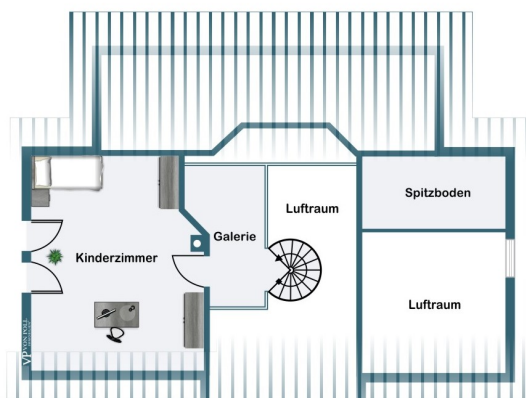
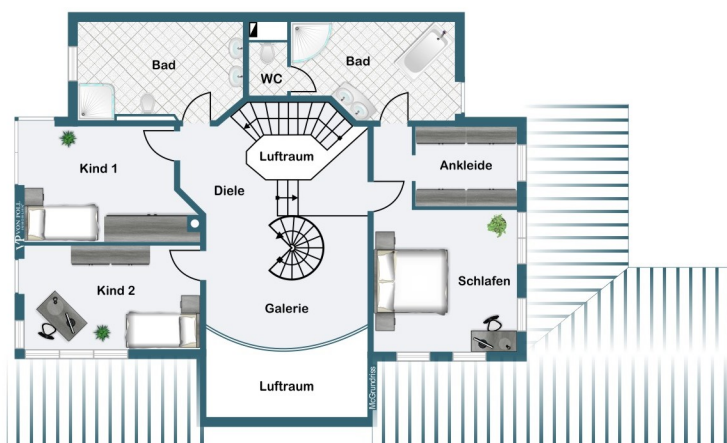


Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg**

## Una prima impressione

Proprietà imponente ed esclusiva in una posizione privilegiata e da sogno a Zangberg. Questa residenza indipendente di alta classe, architettonicamente imponente, si trova in una delle posizioni più belle di Zangberg, nella tranquilla periferia del paese, in un'esclusiva zona residenziale. Chi apprezza la tranquillità in un quartiere accogliente, la natura e una vista magnifica, e preferisce brevi distanze per le esigenze quotidiane, troverà questa prestigiosa proprietà ideale. La splendida casa è stata progettata e costruita nel 2003 su un terreno di circa 989 m<sup>2</sup> con metodi di costruzione solidi e di alta qualità. La posizione, ai margini prominenti del paese, è di eccezionale bellezza e, grazie alla sua posizione elevata, offre una vista mozzafiato sulle colline circostanti della valle settentrionale dell'Isen. Qui, si può davvero parlare di un ambiente idilliaco. Con una superficie abitabile di quasi 270 m<sup>2</sup>, distribuita su tre piani, e ampi spazi di servizio di qualità residenziale nel seminterrato, questa casa offre ampi spazi e stanze per ogni esigenza. Dal punto di vista architettonico, la pianta aperta, i soffitti alti combinati con due gallerie, ampie finestre e stanze in parte a doppia altezza sono particolarmente accattivanti. Il piano terra offre tutto ciò che rende piacevole la vita in termini di spazio e comfort, completato da quattro diverse aree terrazzate che offrono un rifugio per ogni momento della giornata e per ogni esigenza. Che vogliate intrattenere gli ospiti sull'ampia loggia con la sua estensione in terrazza e festeggiare comodamente fino a sera, o cercare il sole o l'ombra su una delle altre terrazze, troverete il posto perfetto per ogni stato d'animo e occasione. I due piani superiori offrono fino a quattro camere da letto, alcune lussuose, con due bagni separati e due soppalchi per una sensazione di spazio davvero speciale. La disposizione esatta di tutti gli ambienti è disponibile nelle planimetrie allegate. Lo spazio utilizzabile è altrettanto impressionante. L'intero seminterrato è piastrellato e rifinito con standard elevati. Qui, oltre a un ripostiglio e al locale caldaia, troverete ampio spazio per hobby, fitness e benessere, nonché l'accesso all'imponente garage, che può ospitare fino a sei veicoli ed è direttamente accessibile tramite la camera di compensazione nel seminterrato. Gli ampi giardini della proprietà offrono ampio spazio e potenziale per il giardinaggio o, in alternativa, la possibilità di creare una splendida piscina o un laghetto balneabile, a seconda dei vostri desideri. In ogni caso, godrete di pace e privacy grazie alla posizione libera alla fine di una strada senza uscita. La proprietà e il suo parco rappresentano una combinazione davvero riuscita di posizione eccezionale, architettura sofisticata ed esclusività, che potrete apprezzare al meglio durante una visita in loco. Saremo lieti di presentarvi personalmente questa splendida proprietà su appuntamento. Come primo passo, vi preghiamo di contattarci per iscritto (tramite portale immobiliare, sito web o e-mail) fornendo i vostri dati di contatto completi. Non vediamo l'ora di sentirvi!

**Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg**

## Tutto sulla posizione

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 kultureiche 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.

Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Ulteriori informazioni

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 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. **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.

Codice oggetto: 24338008-01 - 84539 Zangberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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