

Garching an der Alz / Wald an der Alz

Una magnifica rarità e una bellezza unica! Una villa in stile toscano con giardini simili a parchi.

Codice oggetto: 22338006-04



PREZZO D'ACQUISTO: 1.189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 255 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.626 m²

Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

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

Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	22338006-04
Superficie netta	ca. 255 m²
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.189.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	73.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.07.2032	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La proprietà



Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La proprietà



Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La proprietà



Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La proprietà



Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La proprietà



Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La proprietà



Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La proprietà



Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La proprietà



Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La proprietà



Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La proprietà



Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La proprietà



Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La proprietà



Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La proprietà



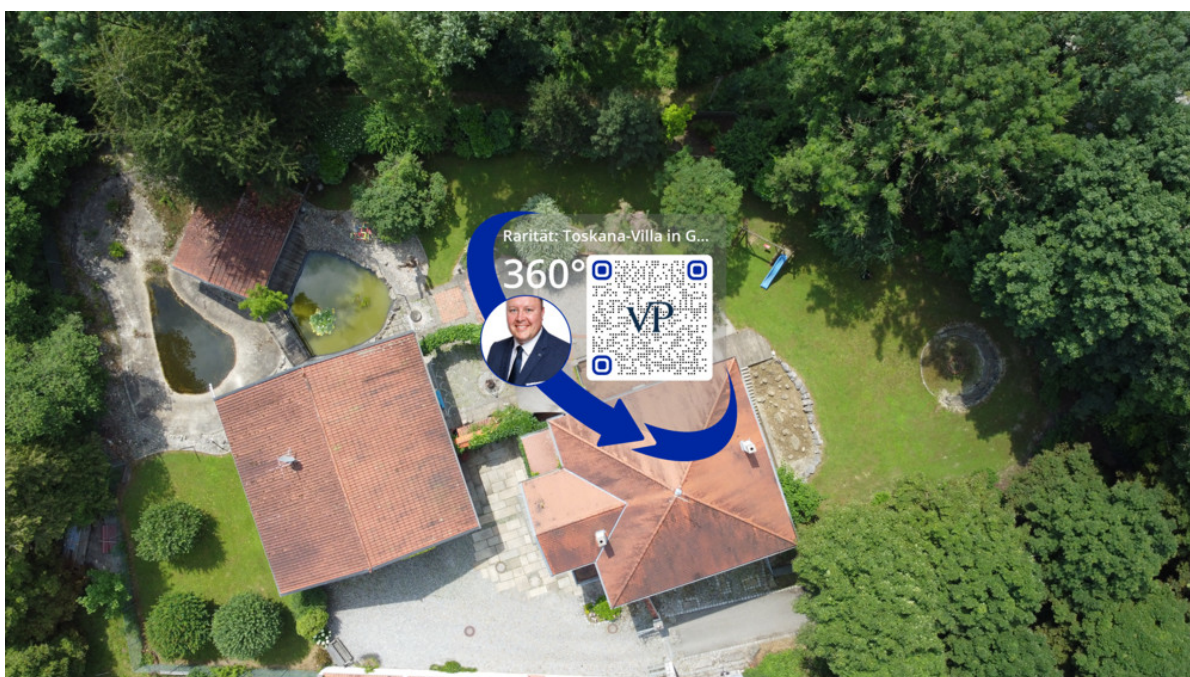
Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La proprietà



Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

La proprietà



Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

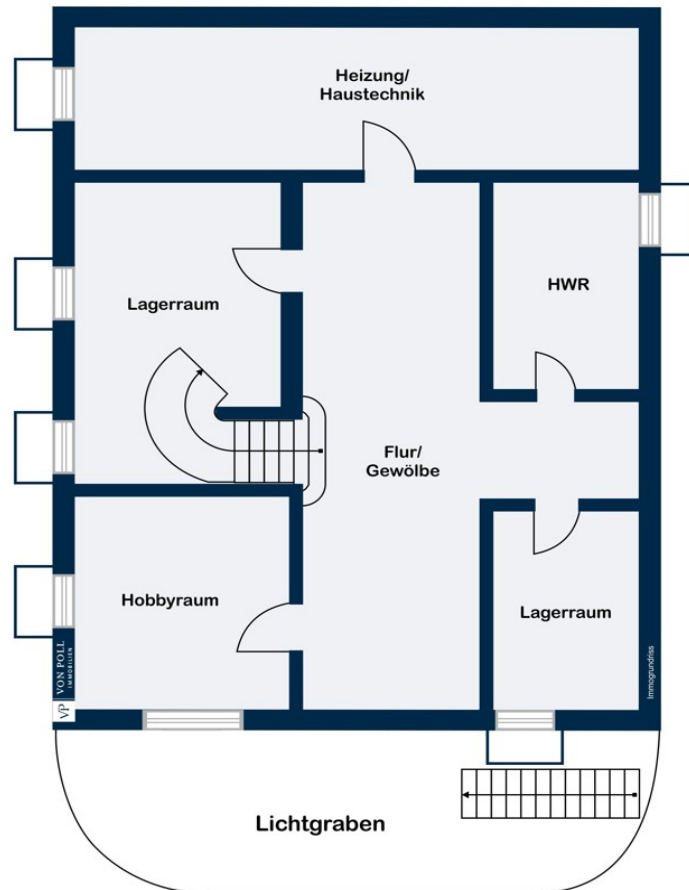
La proprietà

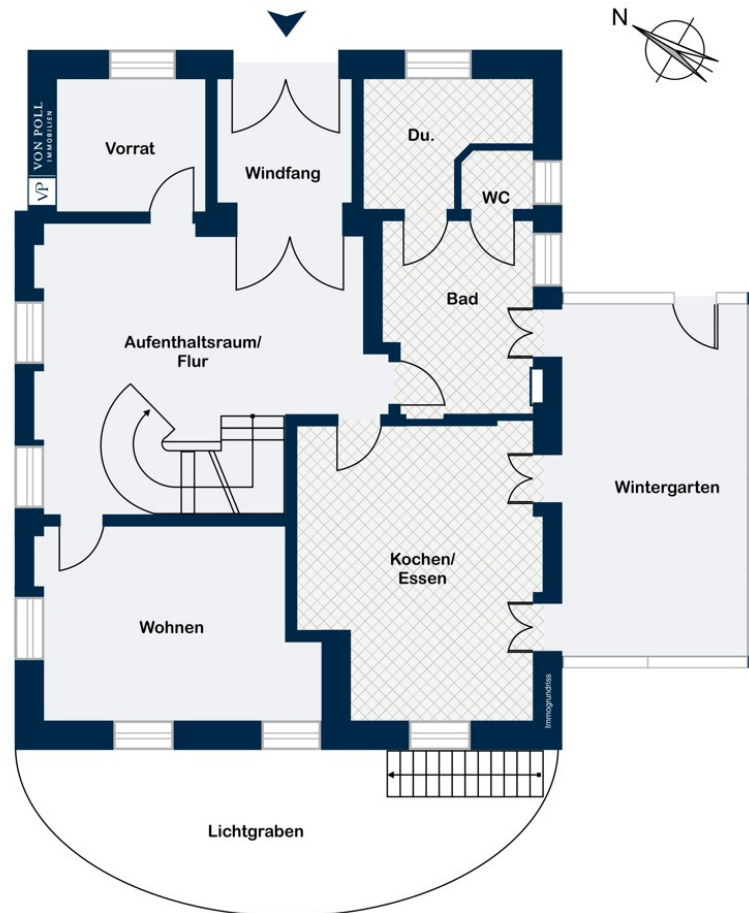


Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

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

Una prima impressione

La Dolce Vita sul pittoresco fiume Alz: Desiderate una proprietà eccezionale con numerosi comfort e un carattere straordinario? Allora siete nel posto giusto! Immersa in un ambiente meravigliosamente idilliaco, immersa nel verde, questa villa in stile toscano, costruita nel 1994, offre circa 255 m² di superficie abitabile su un terreno simile a un parco di oltre 2.600 m². Questa imponente tenuta di campagna è raggiungibile attraverso un viale alberato di castagni, e persino l'ingresso attraverso il magnifico cancello lascia intuire i tesori che la circondano. La proprietà dalle mille sfaccettature, con la sua architettura autentica, gli arredi distintivi e il parco esclusivo, affascina fin dal primo sguardo. Che vi rilassiate sulla terrazza ricoperta di vite, delimitata da colonne di granito, che vi godiate la tranquillità dei due laghetti con al centro il granaio secolare sorseggiando un bicchiere di vino, che trascorriate la serata con amici e familiari intorno al grande e romantico focolare o che semplicemente lasciate vagare i vostri pensieri ammirando le acque cristalline del fiume Alz, qui vi aspetta tutto questo e molto altro. Oltre alla terrazza riparata esposta a sud-ovest, dotata di un bellissimo ombrellone e di una doccia con acqua calda, il costruttore originario ha realizzato un'elegante piscina, attualmente utilizzata per uno scopo piuttosto insolito e in attesa di ristrutturazione. Se ora desiderate "di più", potete godere di un accesso privato al vicino fiume Alz con le sue incantevoli rive di ghiaia. Lì, sguazzare nell'acqua cristallina in mezzo alla natura è pura beatitudine. Questa villa, dal carattere mediterraneo, è stata meticolosamente progettata sia all'interno che all'esterno. Questa proprietà eccezionalmente confortevole offre persino la possibilità di ampliamento, ad esempio nella soffitta della villa o nella soffitta della funzionale dependance degli anni '70, che offre molto più di un semplice garage. Una piccola selezione delle magnifiche caratteristiche della casa e dei raffinati dettagli artigianali include elementi artistici per finestre e porte, imponenti stipiti in granito, pannelli del soffitto realizzati su misura da un maestro falegname, pavimenti elaborati, intarsi in legno, mobili su misura e, naturalmente, l'accogliente cucina con stufa in maiolica, forno a legna e accogliente panca angolare. Anche la veranda riscaldata con pavimento in marmo, affacciata sull'incantevole giardino, offre un elevato livello di comfort. Il piano superiore è altrettanto suggestivo. Qui, sarete avvolti dal meraviglioso profumo del pino cembro, che ritroverete in tutto il piano, creando un'atmosfera da spa. Questa sensazione di benessere è ulteriormente accentuata dal lussuoso bagno padronale, dotato di vasca idromassaggio, doccia a vapore e sauna a infrarossi. Godetevi la vista dalle ampie finestre che si affacciano sulla vostra proprietà e sul fiume Alz. L'oasi di benessere del piano superiore è climatizzata e, oltre a diversi balconi, offre un'enorme terrazza sul tetto con vista mozzafiato. Ogni angolo di questa villa colpisce per la sua raffinatezza individuale, incluso il seminterrato, che vanta molti altri splendidi

dettagli, come l'elaborata volta a crociera e l'ampio pozzo di luce con accesso al giardino, offrendo ampio spazio per l'espressione personale. Se apprezzate i dettagli esclusivi e lussuosi e desiderate una vita eccezionale e signorile, saremo lieti di presentarvi questa villa da sogno! Per iniziare, vi preghiamo di inviare una richiesta scritta (tramite portale immobiliare, sito web o e-mail) includendo i vostri dati di contatto completi. Non vediamo l'ora di sentirti!

Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Dettagli dei servizi

Link zum 360° Rundgang (virtuelle Besichtigungstour):

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

Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com