

Altötting

Meraviglia luminosa e spaziosa, un idillio naturale
con ruscello, che unisce tranquillità e vicinanza alla
città

Codice oggetto: 24338026-01



PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 251,14 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 419 m²

Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

- 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: 24338026-01 - 84503 Altötting

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24338026-01
Superficie netta	ca. 251,14 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2007
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 126 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	02.07.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	194.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

La proprietà



Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

La proprietà



Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

La proprietà



Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

La proprietà



Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

La proprietà



Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

La proprietà



Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

La proprietà



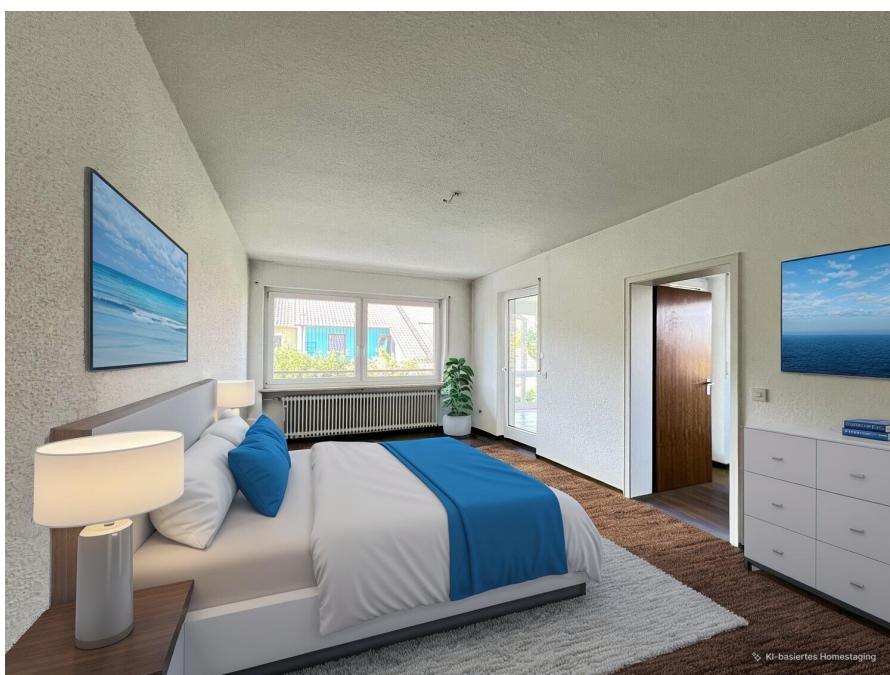
Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

La proprietà



Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

La proprietà



Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

La proprietà



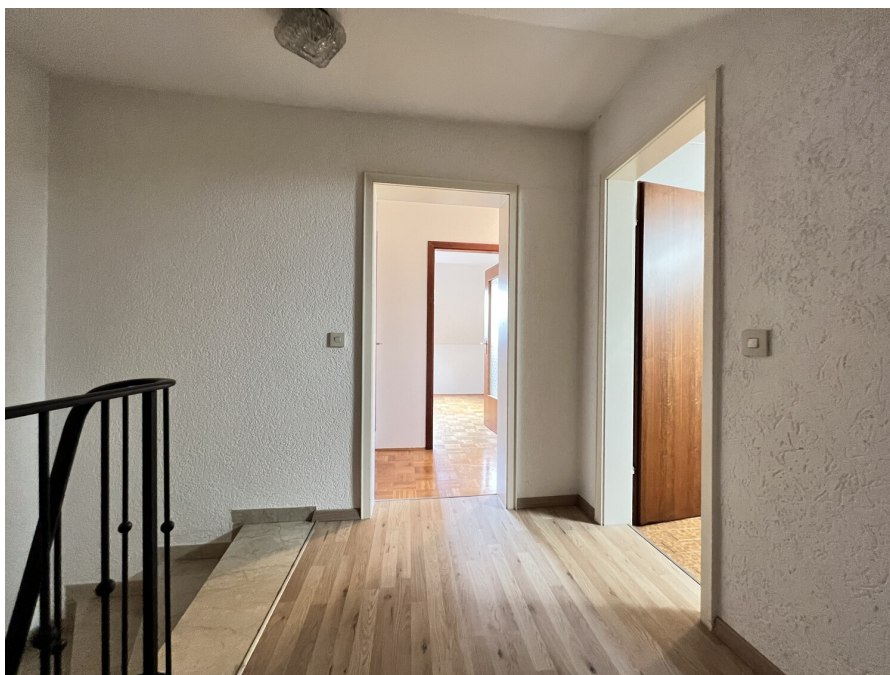
Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

La proprietà



Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

La proprietà



Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

La proprietà



Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

La proprietà



Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

La proprietà



Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

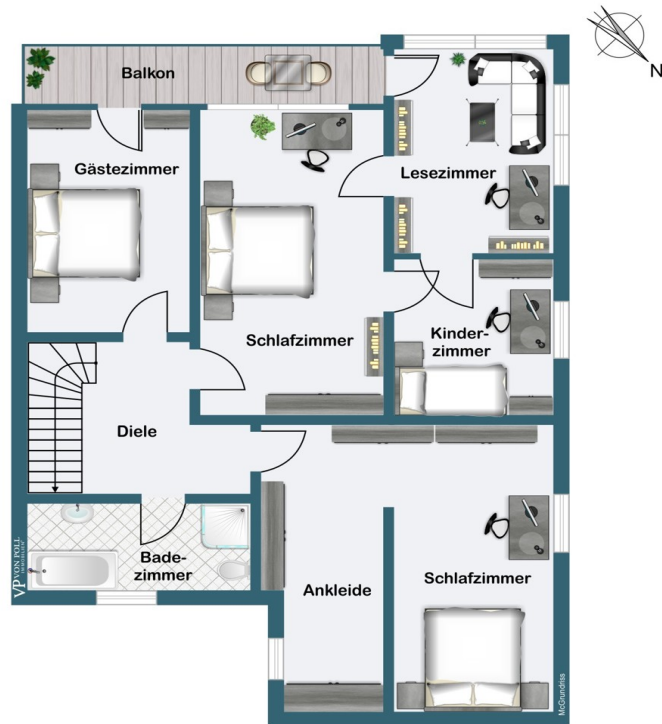
La proprietà



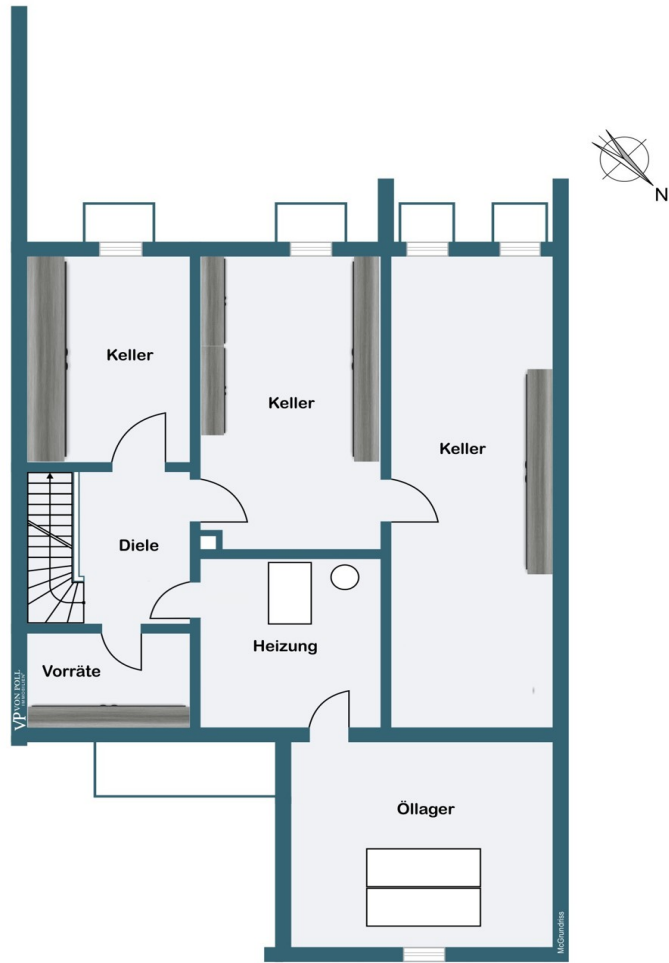
Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

Planimetrie









Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

Una prima impressione

Luminosa e spaziosa, un idillio naturale con un ruscello che unisce tranquillità e vicinanza alla città. Questa affascinante casa a schiera, abitata per la prima volta nel 1977, è situata in una posizione tranquilla e ricercata alla periferia di Altötting. Su un terreno di circa 419 m², la casa offre una generosa superficie abitabile di circa 250 m² distribuita su tre piani. La posizione combina il meglio di entrambi i mondi: brevi distanze dal centro città e vicinanza alla natura, permettendo di godere di una vita tranquilla ai margini della città senza rinunciare ai servizi urbani. Leggermente più in basso rispetto alla casa e accessibile tramite pochi gradini, si trova una pittoresca striscia verde con accesso privato al ruscello Sickenbach, che completa perfettamente l'ambiente naturale di questa proprietà. Tutti i servizi essenziali sono facilmente raggiungibili, molti dei quali a piedi, e l'autostrada A94 offre un rapido accesso a Monaco di Baviera. Al piano terra, con circa 95 m² di superficie abitabile, si viene accolti all'ingresso da un pratico vestibolo che funge da guardaroba e da accesso al bagno per gli ospiti e al corridoio. Il corridoio, oltre alla scala, conduce anche alla cucina con sala da pranzo separata e all'ampio soggiorno con una seconda zona pranzo. Dal soggiorno, tramite la soleggiata terrazza coperta, si accede al giardino ben curato e maturo, nonché a un'altra stanza progettata in stile veranda, ideale come studio o sala lettura. Il piano superiore, con circa 100 m² di superficie abitabile, offre ancora più spazio rispetto al già generoso piano terra. Dispone di cinque stanze, un bagno e un balcone esposto a sud. La superficie abitabile è ulteriormente ampliata all'ultimo piano con due stanze aggiuntive, una piccola cucina e un bagno separato. Questo piano, con circa 55 m² di superficie abitabile, è ideale come appartamento indipendente o come spazioso appartamento per gli ospiti. Il seminterrato di questa proprietà vanta anche una quantità di spazio di deposito superiore alla media. Oltre alla sala caldaie, al locale serbatoi e al ripostiglio, ci sono tre locali seminterrati molto ben tenuti e arredati in modo confortevole, ideali per hobby, officina o come spazi di lavoro. L'impianto di riscaldamento a gasolio risale al 1995 e il locale serbatoi si trova sotto l'ampio garage. Salvo poche eccezioni, le finestre sono state sostituite nel 2007 e anche alcuni pavimenti e sanitari sono stati modernizzati. La posizione appartata della proprietà ai margini della campagna, confinante con un romantico ruscello, la massima privacy offerta dal bellissimo giardino paesaggistico, l'impressionante quantità di spazio abitabile e il facile accesso a tutti i servizi essenziali sono solo alcuni dei punti di forza che rendono questa casa un luogo speciale e una vera casa. Saremo lieti di mostrarvi personalmente questa affascinante casa. Come primo passo, vi preghiamo di inviarci una richiesta scritta (tramite il portale immobiliare, il nostro sito web o via e-mail) includendo i vostri dati di contatto completi. Non vediamo l'ora di sentirvi! Cliccate qui per il tour virtuale (tour a 360°): <https://tour.ogulo.com/VSys>

Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

Dettagli dei servizi

Hier geht es zur virtuellen Besichtigung (360° Tour):
<https://tour.ogulo.com/VSys>

Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

Tutto sulla posizione

Altötting liegt malerisch im Alpenvorland, umgeben von den Städten München, Passau und Salzburg sowie in unmittelbarer Nähe des idyllischen Chiemsees. Die Kreisstadt, mit rund 13.000 Einwohnern, gehört zum gleichnamigen Landkreis im Regierungsbezirk Oberbayern und befindet sich etwa 90 Kilometer östlich von München.

Die Landeshauptstadt ist über die Autobahn A94 in nur etwa 45 Minuten erreichbar, wodurch Altötting besonders attraktiv für Berufspendler wird. Zusätzlich gewährleistet die Bahnlinie Mühldorf-Burghausen eine hervorragende Anbindung an zahlreiche weitere Städte. Altötting verfügt zudem über einen eigenen Bahnhof. Das Stadtzentrum lädt mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten, darunter einladende Bäckereien und Supermärkte, zum Verweilen und Entdecken ein.

Der Landkreis Altötting, das "A und Ö in Bayern", ist nicht nur die Heimat des bedeutendsten Wallfahrtsortes Bayerns, sondern auch der längsten Burganlage der Welt in Burghausen, die mit ihren 1.051 Metern einen Besuch wert ist. Jährlich ziehen die Marienwallfahrt und die Gnadenkapelle in Altötting rund eine Million Pilger an. Zudem ist das Geburtshaus des verstorbenen Papstes Benedikt XVI. in Marktl am Inn ein weiterer Anziehungspunkt.

Der Landkreis ist flächenmäßig klein, beheimatet aber etwa 106.000 Einwohner und umfasst die wichtigen Städte Alt- und Neuötting sowie Burghausen. Durch die perfekte Lage hat sich die Region zu einem Hightech-Zentrum mit international anerkanntem technischem Know-how entwickelt und ist ein Aushängeschild für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns.

Die Umgebung besticht durch eine hohe Lebensqualität: Die sanfte Hügellandschaft, die den Inn und die Salzach umgibt, schafft ein wunderschönes Landschaftsbild. Neun wertvolle Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie über 100 Naturdenkmäler bereichern die Region. Die Freizeitangebote sind vielfältig und reichen von Badeseen und Trimpfpfaden über eine Kartbahn und Golfplätze bis hin zu fast 400 Kilometern Rad- und Wanderwegen. Für Liebhaber der bayerischen Lebensart, Volksmusik und gemütlichen Biergärten bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten. Kulturelle Veranstaltungen, wie die im Schloss Tüßling oder das jährliche Burghauser Jazz-Festival, runden das Angebot ab.

Altötting – ein Ort, der nicht nur durch seine Lage besticht, sondern auch durch seine

vielfältigen kulturellen und natürlichen Angebote.

Codice oggetto: 24338026-01 - 84503 Altötting

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 194.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24338026-01 - 84503 Altötting

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