

**Emmerting**

# Kapitalanlage mit Herz und Substanz – Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

**Codice oggetto: 26437013**



**PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 346,74 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 841 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26437013 - 84547 Emmerting**

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

Codice oggetto: 26437013 - 84547 Emmerting

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26437013
Superficie netta	ca. 346,74 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	14
Camere da letto	6
Bagni	6
Anno di costruzione	1972

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 246 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 346 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26437013 - 84547 Emmerting

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo finale di energia	<b>117.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>14.09.2032</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1972</b>

Codice oggetto: 26437013 - 84547 Emmerting

## La proprietà



Codice oggetto: 26437013 - 84547 Emmerting

## La proprietà



Codice oggetto: 26437013 - 84547 Emmerting

## La proprietà



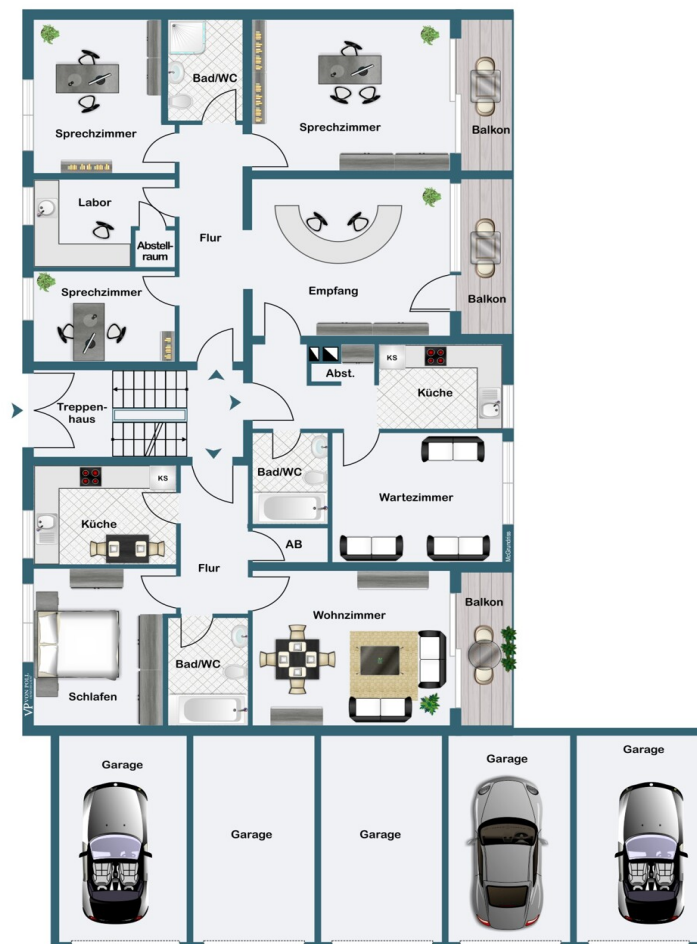
Codice oggetto: 26437013 - 84547 Emmerting

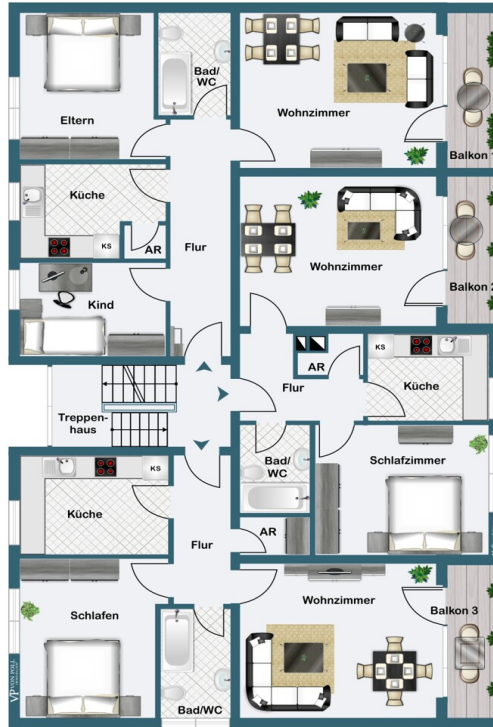
## La proprietà

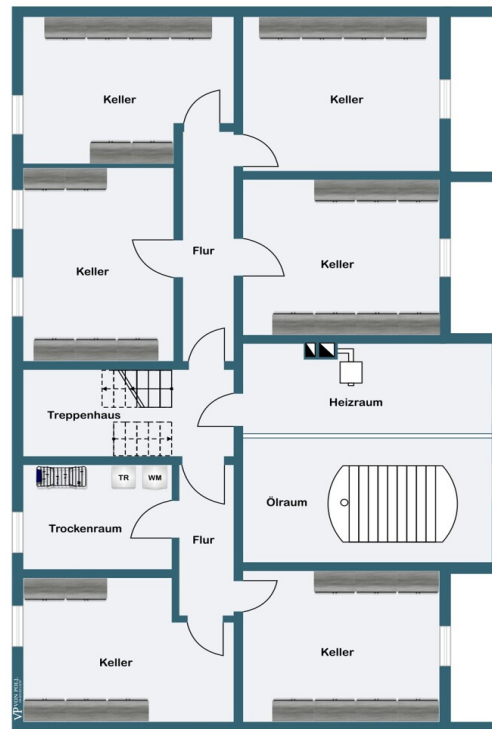


Codice oggetto: 26437013 - 84547 Emmerting

## 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: 26437013 - 84547 Emmerting**

## Una prima impressione

**Kapitalanlage mit Herz und Substanz – Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage**

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage von Emmerting vereint eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer attraktiven Kapitalanlage. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 841 m<sup>2</sup> befindet sich das charmante 6-Parteienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 346,74 m<sup>2</sup>.

Das Anwesen überzeugt nicht nur durch seine solide Bausubstanz und die laufenden Modernisierungen der vergangenen Jahre, sondern auch durch die harmonische Hausgemeinschaft und den liebevoll angelegten Garten, der den Bewohnern eine grüne Oase der Ruhe bietet. Zum Haus gehören außerdem fünf Einzelgaragen sowie ein zusätzlicher Stellplatz.

Die Immobilie bietet eine gelungene Mischung aus Wohnen und ruhigem Gewerbe. Im Erdgeschoss sind zwei umgewidmete Wohnungen mit ca. 65,78 m<sup>2</sup> und ca. 51,05 m<sup>2</sup> Fläche an eine gut etablierte und eingesessene Arztpraxis vermietet. Zwei Garagen sind dieser Einheit ebenfalls zugeordnet. Darüber hinaus befindet sich im Erdgeschoss eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und ca. 56,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Garage.

Im Obergeschoss befinden sich eine vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und ca. 65,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Garage, eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und ca. 56,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und ca. 51,05 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für alle Wohnungen stehen Kellerabteile zur Verfügung. Ein Wasch- und Trockenraum ist ebenfalls im Keller vorhanden.

Für die gesamte Wohnanlage liegt eine Teilungserklärung aus dem Jahr 2025 vor. Dadurch besteht grundsätzlich die Möglichkeit, einzelne Einheiten zu einem späteren Zeitpunkt separat zu veräußern.

In den vergangenen Jahren wurde das Haus kontinuierlich renoviert und modernisiert. So wurde im Jahr 2013 die Ölzentralheizung erneuert, 2017 der Gartenzaun modernisiert und 2019 eine Wohnung im Obergeschoss umfassend saniert. Im Jahr 2022 folgte die vollständige Sanierung von zwei Wohnungen im Erdgeschoss, ausgenommen der Badezimmer.

Auch energetisch wurde das Haus in den Jahren 2008 und 2009 auf einen guten Stand gebracht: Es wurden ein Vollwärmeschutz angebracht, sämtliche Fenster erneuert und der

**Dachboden gedämmt. Ebenfalls im Jahr 2008 wurden die Dachrinne, das Vordach, die Hauseingangstür mit Briefkastenanlage sowie die Mülltonnenabtrennung inklusive Pflasterarbeiten erneuert.**

**Sämtliche Wohnungen sowie alle Garagen sind derzeit vermietet. Dadurch präsentiert sich die Immobilie als attraktive und langfristig interessante Kapitalanlage. Besonders hervorzuheben ist das angenehme und freundliche Miteinander der Bewohner, das diesem Haus eine ganz besondere Wohnqualität verleiht.**

**Überzeugen Sie sich selbst – gerne stellen wir Ihnen diese wunderbare Kapitalanlage 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!**

**Codice oggetto: 26437013 - 84547 Emmerting**

## **Tutto sulla posizione**

Die Gemeinde Emmerting mit ihren vier Ortsteilen Bruck, Oberemmerting, Seng und Unteremmerting zählt etwas mehr als 4.000 Einwohner und liegt verkehrsgünstig und zentral zwischen der Kreisstadt Altötting und der historischen Salzachperle Burghausen. Beide Städte sind gut sieben Kilometer entfernt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Nach Burghausen an der Alz sind es nur rund fünf Kilometer. Damit ist die Gemeinde infrastrukturell, wirtschaftlich und kulturell sehr gut aufgestellt.

In Emmerting finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Metzger, Bäcker, Apotheke, Ärzte, Schule, zwei Kindergärten, Gaststätten und vieles mehr. Außerdem gibt es einen Sportverein und für Wanderer den Walderlebnispfad Klosterau und insgesamt eine herrliche Umgebung mit viel Natur entlang der schönen Alz. Nur wenige Kilometer sind es von Emmerting zur A 94, über die man in knapp einer Stunde in der Landeshauptstadt München oder in der wunderschönen Altstadt von Passau ist. Ebenso schnell sind Sie in den Bergen, am Chiemsee oder in Salzburg.

Der Landkreis Altötting - das A und Ö in Bayern - beheimatet den bedeutendsten Wallfahrtsort Bayerns und die längste Burganlage der Welt (1.051 Meter) in Burghausen. Nicht nur dank ihrer tollen Burganlage ist die 14 km entfernte romantische Altstadt Burghausen immer einen Besuch wert. Die Marienwallfahrt und die Gnadenkapelle in Altötting ziehen jährlich rund eine Million Pilger an. Ein zusätzlicher Besuchermagnet ist das Geburtshaus des verstorbenen Papstes Benedikt XVI. in Marktl am Inn.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu Österreich und Niederbayern liegt der flächenmäßig eher kleine Landkreis. Hier leben rund 106.000 Einwohner, zu den wichtigsten Städten zählen Alt- und Neuötting sowie Burghausen. Durch diese perfekte Lage hat sich die Region zu einem Hightech-Zentrum mit weltweit anerkanntem technischem Know-how entwickelt und ist ein Aushängeschild für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns. Malerisch an Inn und Salzach gelegen, bietet die Region eine hohe Lebensqualität. Das Landschaftsbild ist geprägt von einer etwa 10 Kilometer breiten Ebene, in der der Inn fließt und die im Norden und Süden von einer üppig grünen Hügellandschaft begrenzt wird. Im Landkreis mündet auch die Salzach in den Inn, der sich in Passau mit der Donau vereinigt. Es existieren neun wertvolle Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete, daneben über 100 Naturdenkmäler. Das umfangreiche Freizeitangebot reicht von Badeseen und Trimpfaden über eine Kartbahn und Golfplätze bis hin zu fast 400 Kilometer an Rad- und Wanderwegen. Daneben werden alle auf Ihre Kosten kommen, die die bayerische Lebensart, Volksmusik und gemütliche Biergärten schätzen.

**Codice oggetto: 26437013 - 84547 Emmerting**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26437013 - 84547 Emmerting**

## **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)**