

**Winhöring**

# Ein Ort voller Licht und Raum: Idyllisches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Gartenzauber

**Codice oggetto: 26437004-1**



**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 256 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 897 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring**

- 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: 26437004-1 - 84543 Winhöring**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26437004-1	Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Superficie netta	ca. 256 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1973		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	14.02.2036	Consumo energetico	237.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring

## La proprietà



Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring

## La proprietà



Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring

## La proprietà



Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring

## La proprietà



Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring

## La proprietà



Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring

## La proprietà



Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring

## La proprietà



Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring

## La proprietà



Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring

## La proprietà



Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring

## La proprietà



Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring

## La proprietà



Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring

## La proprietà



**Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring**

## La proprietà



Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring

## La proprietà



Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring

## 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: 26437004-1 - 84543 Winhöring**

## Una prima impressione

Ein Ort voller Licht und Raum: Idyllisches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Gartenzauber

In einer begehrten und ruhigen Lage von Winhöring erwartet Sie dieses besondere Anwesen mit einem Architektenhaus aus dem Baujahr 1972 – ein Haus mit Charakter, Großzügigkeit und einer Atmosphäre, die man heute nur noch selten findet. Auf einem liebevoll eingewachsenen Grundstück von ca. 897 m<sup>2</sup> entfaltet sich eine Wohnwelt mit rund 256 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Raum für Familie, Gäste, Hobbys und individuelle Lebenskonzepte bietet.

Das wunderbar geschnittene Grundstück umrahmt das Haus auf drei Seiten und öffnet sich zur sonnigen Südseite. Hier genießen Sie einen idyllischen Garten mit Teich und Gartenhaus – ein kleines Paradies, das mit viel Hingabe gestaltet wurde. Eine überdachte Terrasse vervollständigt das kleine Naturparadies.

Bereits beim Betreten des Hauses spüren Sie die besondere Handschrift: viel Holz, ein offenes Raumkonzept und beeindruckende Deckenhöhen schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Die Diele im Eingangsbereich heißt Sie freundlich willkommen. Linker Hand befindet sich eine abgeschlossene Einliegerwohnung mit Flur, Badezimmer, Küche sowie einem Wohn-/Schlafzimmer mit großer Fensterfront zum sonnigen Garten – ideal für Gäste, Familienangehörige oder zur Vermietung.

Über einen zweiten Windfang mit Garderobe und Gäste-WC gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohnbereich. Die hohen Decken reichen bis ins Obergeschoss, wo die Galerie elegant herabblickt und dem Raum eine beeindruckende Offenheit

verleiht. Große Fensterflächen und die Glasschiebetür zur überdachten Terrasse sorgen für fließende Übergänge zwischen Innen und Außen.

Angrenzend befindet sich die Küche mit einem charmanten Essplatz und einer praktischen Speisekammer. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene eignet sich hervorragend als Lesezimmer oder Büro.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine Galerie mit vier vielseitig nutzbaren Zimmern. Eines davon bietet Zugang zum Ostbalkon – perfekt für die Morgensonne. Ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC ergänzen diese Etage. Die Raumaufteilung ist ideal für Familien oder individuelle Wohnkonzepte.

Das Untergeschoss überrascht durch den großzügigen Lichtgraben mit außergewöhnlich viel Tageslicht und bemerkenswerter Größe. Hier finden Sie ein Badezimmer mit Dusche, einen Gäste- oder Arbeitsraum, eine Waschküche sowie einen großen Hobbyraum mit direktem Gartenzugang über eine Außentreppe. Ergänzt wird das Raumangebot durch Heizungsraum, Tankraum und Lagerfläche. Dank der Helligkeit und Raumstruktur bietet sich hier sogar die Möglichkeit zur Einrichtung einer weiteren Einliegerwohnung.

Eine Doppelgarage sowie eine großzügige Einfahrt sorgen für bequeme Parkmöglichkeiten. Der Zugang zur Garage ist sowohl von der Hauseingangsseite als auch von der Südseite des Gartens möglich – durchdacht und alltagstauglich.

Dieses Anwesen vereint architektonische Besonderheit, viel Platz und eine traumhafte Gartenidylle in gefragter Lage – ein Haus mit Seele für Menschen, die Raum und Lebensqualität schätzen.

Überzeugen Sie sich selbst – gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt 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!

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

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

**Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring**

## Dettagli dei servizi

Veränderungen und Modernisierungen im Laufe der Jahre

Außenbereich:

- Neues Garagentor an der Doppelgarage - 2025
- Teich erneuert - ca. 2022
- Dacheindeckung und Kaminsanierung - ca. 2015
- Fenster Westseite sowie Kellerfenster Südseite - ca. 2015

Einliegerwohnung im Erdgeschoss:

- Bodengleiche Dusche und Sanitärausstattung - ca. 2010
- Parkettboden und Küche - ca. 2010
- Elektrische Rollläden Südseite - ca. 2015

Erdgeschoss (Hauptwohnung):

- Gäste-WC mit neuer Toilette und Waschbecken - ca. 2010
- Schreinerküche - ca. 1995
- Elektrische Rollläden Südseite und Terrassentüre - ca. 2015
- Neuer Pelletofen und Kamin erneuert - ca. 2022

Obergeschoss:

- Komplette Sanitärausstattung im großen Bad sowie im separaten WC - ca. 2013

Untergeschoss:

- Duschbad - ca. 1995

**Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring**

## Tutto sulla posizione

Eingebettet in die sanften Hügel und grünen Wiesen Oberbayerns präsentiert sich Winhöring als ein idyllischer Rückzugsort mit zeitgemäßer Lebensqualität. Hier treffen Naturverbundenheit, Ruhe und ein Hauch ländlicher Romantik auf moderne Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung an die Region. Die Gemeinde besticht durch ihren charmanten dörflichen Charakter, der zugleich Raum für individuelle Lebensentwürfe und neue Wohnkonzepte bietet.

Die Lage ist ideal: In wenigen Minuten erreichen Sie die Kreisstadt Altötting sowie Mühldorf am Inn, die ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und medizinischer Versorgung bereithalten. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von der optimalen Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz und den öffentlichen Nahverkehr. Trotz der Nähe zu urbanen Zentren bewahrt Winhöring seine Ruhe und natürliche Umgebung – ein Ort, an dem man durchatmen kann, ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

Winhöring begeistert durch seine landschaftliche Vielfalt: sanfte Felder, idyllische Wälder und der malerische Verlauf des Inns laden zu Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen ein. Das aktive Vereinsleben und lokale Traditionen schaffen ein starkes Gemeinschaftsgefühl und fördern ein harmonisches Miteinander. Hier entstehen Lebensräume, die Familien, Ruhesuchende und Berufstätige gleichermaßen ansprechen.

Wer nach einem Zuhause sucht, das sowohl Geborgenheit als auch Perspektiven bietet, findet in Winhöring den perfekten Ort. Die Kombination aus ländlicher Idylle, moderner Erreichbarkeit und einer leisen, charmanten Romantik macht diesen Standort zu einem einzigartigen Platz zum Ankommen, Wohlfühlen und Leben – heute und auch in den kommenden Jahren.

**Codice oggetto: 26437004-1 - 84543 Winhöring**

## 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: 26437004-1 - 84543 Winhöring**

## 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)