

Haiming / Neuhofen

# Viel Platz für Visionen – Sanierungsobjekt mit Potenzial in Haiming

*Número da propriedade: 26437027*



**PREÇO DE COMPRA: 298.000 EUR • ÁREA: ca. 169,66 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 1.023 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26437027	Preço de compra	298.000 EUR
Área	ca. 169,66 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	11	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1952	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	313.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.12.2033	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1951

Número da propriedade: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## O imóvel

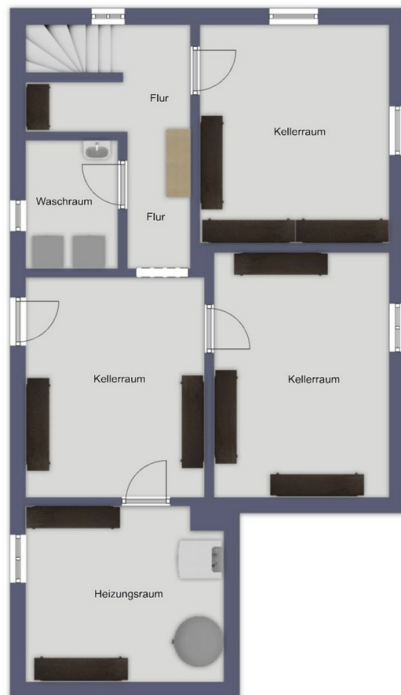


Número da propriedade: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen**

## Uma primeira impressão

**Viel Platz für Visionen – Sanierungsobjekt mit Potenzial in Haiming**

Dieses großzügige Wohnhaus aus den Baujahren 1951 und 1966 bietet mit ca. 170 m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche auf einem ca. 1.023 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Raum für Ideen, Gestaltung und individuelle Wohnräume. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eignet sich ideal für handwerklich Begabte, Familien mit großem Platzbedarf oder Käufer, die ein echtes Projekt mit Entwicklungspotenzial suchen.

Das Haus erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss sowie ein überwiegend ausgebautes Dachgeschoss, das in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt wurde. Insgesamt stehen Ihnen 11 Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Hobbyräume genutzt werden können. Im Erdgeschoss erwarten Sie eine Küche mit Essbereich, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie zwei weitere individuell nutzbare Zimmer. Das Obergeschoss bietet fünf weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne und Dusche. Auch das ausgebaute Dachgeschoss schafft zusätzlichen Platz und eignet sich ideal als Hobbybereich, Stauraum oder für einen weiteren Ausbau nach Ihren Vorstellungen.

Im Kellergeschoss befinden sich mehrere individuell nutzbare Räume sowie die Ölheizung. Abgerundet wird dieses interessante Angebot durch den großzügigen Garten, ein Nebengebäude mit Platz für weiteren Wohnraum, Garagen sowie eine vorhandene Schreinerwerkstatt. Damit bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Handwerker, Selbstständige oder alle, die viel Platz zum Arbeiten, Lagern und Gestalten benötigen.

Eine Immobilie mit Charakter, viel Potenzial und zahlreichen Möglichkeiten für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie. Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Angebot näher vor. Bitte senden Sie uns hierfür im ersten Schritt 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/Oe6A>

**Número da propriedade: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen**

## Tudo sobre a localização

„Jede Landschaft hat ihre eigene, besondere Seele“ – dieser Gedanke von Christian Morgenstern trifft auf Haiming in besonderem Maße zu. Eingebettet in die malerische Flusslandschaft des sogenannten Innspitz, dort wo sich Inn und Salzach in einer einzigartigen, keilförmigen Formation begegnen, entfaltet sich die ursprüngliche Schönheit der Natur in ihrer ganzen Vielfalt. Die Auenlandschaften, umrahmt von den Holzfelder- und Daxenthaler Forsten, blühenden Wiesen und fruchtbaren Feldern, prägen das Ortsbild und verleihen Haiming einen unverwechselbaren, naturnahen Charakter. Die Gemeinde Haiming mit ihren Ortsteilen – darunter die geschichtsträchtigen Siedlungen Haiming und Niedergottsau – zählt rund 2.500 Einwohner und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur wirtschaftsstarken Region des südostbayerischen Chemiedreiecks. Nur wenige Kilometer entfernt befindet sich die Stadt Burghausen mit ihrer malerischen Altstadt und der längsten Burganlage der Welt. Sie ist nicht nur kulturelles Zentrum, sondern auch bedeutender Wirtschaftsstandort mit internationalen Unternehmen – ein attraktiver Nachbar mit Charme und Perspektive. Durch die ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn A94 ist Haiming optimal mit der Landeshauptstadt München verbunden – sowohl für Pendler als auch für Unternehmen ein echter Standortvorteil. Die Bundesstraßen B20 und B12 sorgen zudem für eine schnelle regionale Erreichbarkeit. Familienfreundlichkeit steht in Haiming im Vordergrund: Mit einer eigenen Grundschule und einer modernen Kindertagesstätte, die vier Kindergartengruppen sowie eine Krippengruppe umfasst, sind die Kleinsten bestens betreut. Zahlreiche engagierte Vereine – vom Sportverein über den Gartenbauverein bis hin zu mehreren Feuerwehren – spiegeln das lebendige Gemeinschaftsleben wider. Auch kulinarisch hat die Region einiges zu bieten: Der traditionsreiche „Kellerwirt“ in Haiming, die Gasthäuser Mayrhofer und Bonimeier in Niedergottsau sowie das stilvolle italienische Schlossrestaurant „Il Castello“ in Piesing laden zu genussvollen Momenten ein. Direkt neben dem Schloss aus dem Jahr 1726 befindet sich der Golfclub Altötting-Burghausen – ein Anziehungspunkt für Sportbegeisterte und Genießer gleichermaßen. Die Lage Haimings im Landkreis Altötting – dem „A und Ö“ Bayerns – verbindet Naturerlebnis mit wirtschaftlicher Dynamik. Der Landkreis gilt als eine der technologisch führenden Regionen Deutschlands und bietet durch seine Nähe zu Alt- und Neuötting sowie zur Grenzregion Österreich/Niederbayern vielfältige Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten. Die kulturelle Vielfalt mit Wallfahrt, Weltrekordburg in Burghausen und zahlreichen Veranstaltungen, wie dem internationalen Jazzfestival oder Konzerten auf Schloss Tüßling, rundet das Angebot ab. Ein engmaschiges Netz aus Rad- und Wanderwegen, Badeseen, Naturdenkmälern und Landschaftsschutzgebieten schafft ideale Voraussetzungen für Freizeit und Erholung. Wer bayerische Lebensart, echte Naturverbundenheit und eine starke Gemeinschaft sucht, findet in Haiming ein Zuhause mit Herz – mitten im Grünen, mitten im Leben.

**Número da propriedade: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26437027 - 84533 Haiming / Neuhofen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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