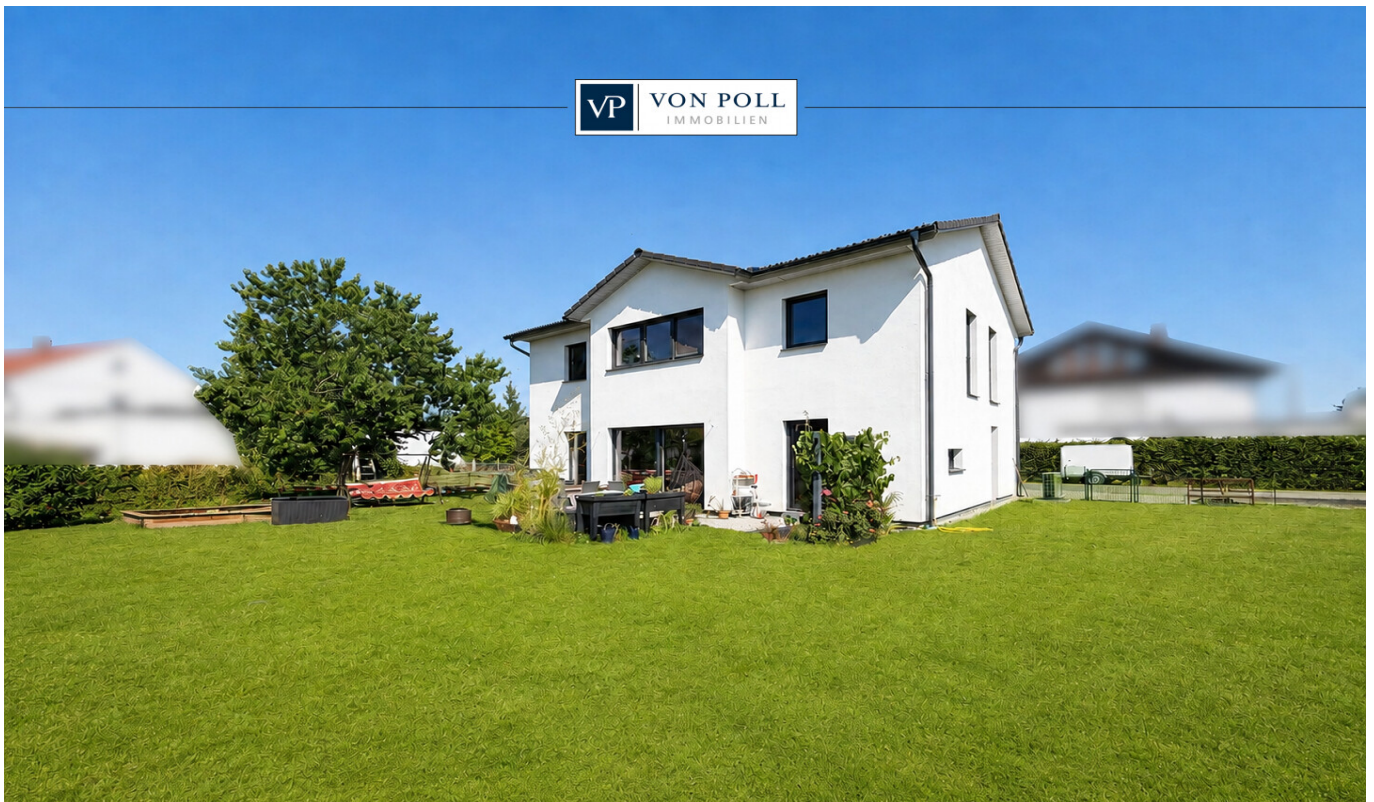


Kastl

# Ankommen. Durchatmen. Zuhause. Modernes, Einfamilienhaus mit Energieeffizienz A+ und sonnigem Garten

*Número da propriedade: 26437035*



**PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • ÁREA: ca. 171,44 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 950 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl**

- **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: 26437035 - 84556 Kastl

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26437035                                |
| Área                   | ca. 171,44 m²                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Quartos                | 6                                       |
| Quartos                | 5                                       |
| Casas de banho         | 3                                       |
| Ano de construção      | 2022                                    |
| Tipo de estacionamento | 6 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 749.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Componentes pré-fabricados                                                |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Jardim / uso partilhado                 |

Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl

## Dados energéticos

|                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia                  | Eletricidade                  |
| Certificado Energético válido até | 13.03.2036                    |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água        |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 16.00 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | A+                                |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2022                              |



Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl

## O imóvel





Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl

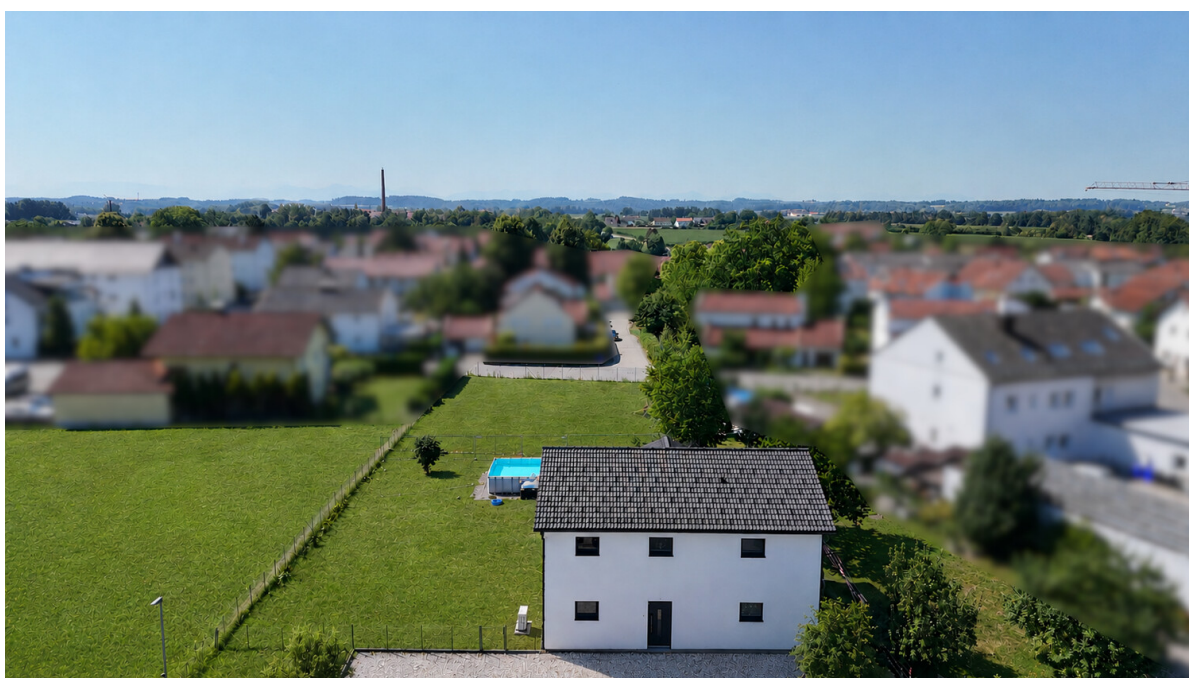
## O imóvel





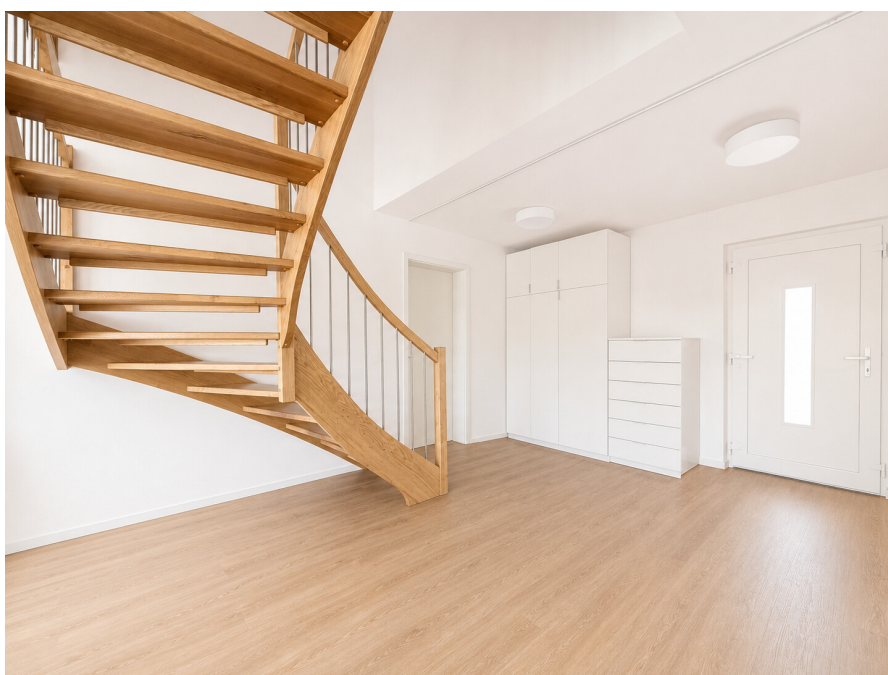
Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl

## O imóvel



Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl

## O imóvel





Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl

## O imóvel



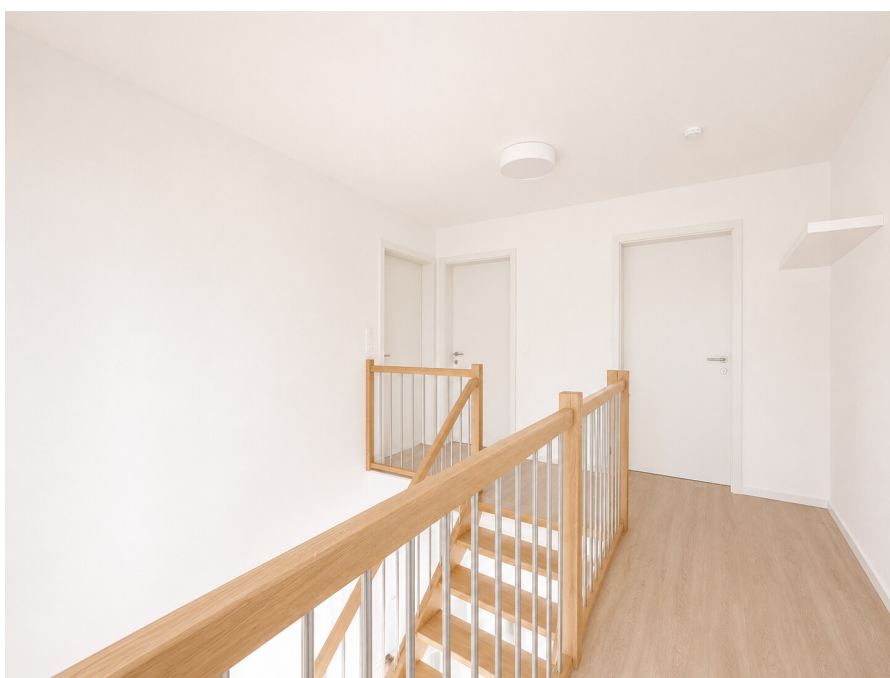
Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl

## O imóvel



Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl

## O imóvel





Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl

## O imóvel



Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl

## O imóvel



Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl

## O imóvel





Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl

## O imóvel



Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl

## O imóvel





Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl

## O imóvel





Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl

## 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: 26437035 - 84556 Kastl**

## Uma primeira impressão

Ankommen. Durchatmen. Zuhause. Modernes Einfamilienhaus mit Energieeffizienz A+ und sonnigem Garten

Manche Häuser beeindrucken mit ihrer Architektur. Andere mit ihrer Ausstattung. Dieses Einfamilienhaus vereint beides – und schafft darüber hinaus etwas, das sich nicht in Zahlen messen lässt: ein Zuhause voller Wärme, Geborgenheit und Lebensqualität.

Im idyllischen Kastl erwartet Sie dieses erst 2022 errichtete Einfamilienhaus in hochwertiger Fertigbauweise. Mit insgesamt sechs Zimmern, einer durchdachten Grundrissgestaltung und einer hochwertigen Ausstattung erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Schon beim Eintreten wird deutlich, was dieses Haus so besonders macht. Der Eingangsbereich geht fließend in den großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich über und vermittelt sofort ein Gefühl von Weite und Leichtigkeit. Dank der zahlreichen, bodentiefen Fenster wird das gesamte Haus von natürlichem Tageslicht durchflutet und schafft eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Vom offenen Essbereich aus eröffnet die große Schiebetür einen traumhaften Blick in den liebevoll angelegten Garten mit sonniger Südausrichtung.

Im Mittelpunkt des Wohnbereichs steht die exklusive, offene DAN-Küche – stilvoll, hochwertig und der perfekte Ort für gemeinsame Kochabende, gesellige Gespräche und das tägliche Familienleben.

Das Erdgeschoss wurde mit viel Liebe zum Detail geplant. Eine praktische Garderobennische, ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum ergänzen den offenen Wohnbereich auf ideale Weise. Ein weiteres Zimmer eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Besonders komfortabel: Hinter einer eleganten Schiebetür befindet sich ein modernes Bad en Suite, das diesem Bereich eine ganz besondere Wohnqualität verleiht.

Ein architektonischer Blickfang ist die geschmackvolle Holz-Wendeltreppe, die ins Obergeschoss führt. Hier erwartet Sie ein durchdachter Rückzugsort für die ganze Familie. Vier großzügige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnträume.

Das Elternschlafzimmer überzeugt mit einer eigenen Ankleide sowie einem eigenen stilvollen



Badezimmer – ein privater Bereich, der Ruhe und Komfort auf elegante Weise miteinander verbindet. Ein weiteres, großzügiges Familienbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche rundet diese Etage perfekt ab. Hochwertige Armaturen und modernes Design verleihen allen Badezimmern eine zeitlose Eleganz.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf höchstem Niveau. Die Energieeffizienzklasse A+, eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie die Fußbodenheizung in allen Wohnräumen sorgen für nachhaltigen Wohnkomfort und niedrige Energiekosten. Dreifach verglaste Fenster, Rollläden und integrierte Fliegengitter unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard und schaffen ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Das umschließende Grundstück eröffnet auf der Südseite einen großzügigen Garten mit Terrasse und Aufstellpool. Die bereits gekiesten Außenanlagen sind optimal für eine individuelle Gestaltung vorbereitet und bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Akzente zu verwirklichen.

Dieses Haus ist weit mehr als eine moderne Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, zum Wohlfühlen und zum gemeinsamen Leben. Ein Zuhause, das heute begeistert und auch morgen noch mit seiner Qualität, seinem Stil und seiner besonderen Atmosphäre überzeugt.

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!

**Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl**

## **Tudo sobre a localização**

Willkommen in Kastl – einem Ort, der ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Erreichbarkeit verbindet. Eingebettet in die reizvolle Hügellandschaft des oberbayerischen Landkreises Altötting bietet Kastl eine hohe Lebensqualität für alle, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchten.

Hier bestimmen weitläufige Wiesen, Wälder und Felder das Landschaftsbild. Spaziergänge, Fahrradtouren oder entspannte Stunden in der Natur beginnen praktisch direkt vor der Haustür. Gleichzeitig überzeugt die Gemeinde mit einer angenehmen Dorfgemeinschaft und einem familienfreundlichen Umfeld.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Orten und sind in wenigen Fahrminuten bequem erreichbar. Auch größere Städte wie Altötting, Mühldorf am Inn oder Burghausen liegen nur eine kurze Autofahrt entfernt und bieten ein vielfältiges Angebot an Kultur, Gastronomie, Freizeitmöglichkeiten und medizinischer Versorgung.

Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell auf die umliegenden Bundesstraßen und in Richtung der Autobahn A94. Dadurch sind auch die Städte München und Passau sowie zahlreiche Arbeitgeber der Region komfortabel erreichbar.

Kastl vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Gelassenheit des Landlebens mit den Vorzügen einer ausgezeichneten Anbindung. Ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können, Nachbarn sich noch kennen und das Zuhause zum Rückzugsort vom Alltag wird – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität, Natur und ein harmonisches Wohnumfeld legen.

**Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl**

## 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 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.



**Número da propriedade: 26437035 - 84556 Kastl**

## 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)**