

**Emmerting**

# Modernes, sonniges EFH mit Sichtdachstuhl & eingewachsenem Garten – Ruhe & Privatsphäre

*Número da propriedade: 26437017-1*



**PREÇO DE COMPRA: 639.000 EUR • ÁREA: ca. 142,55 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 492 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting**

- **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: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## Numa vista geral

Número da propriedade	26437017-1	Preço de compra	639.000 EUR
Área	ca. 142,55 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	4	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2007		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	22.41 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	08.04.2036	Classificação energética	A+
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2006

Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## O imóvel



Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## O imóvel



Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## O imóvel



Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## O imóvel



Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## O imóvel



Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## O imóvel



Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## O imóvel



Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## O imóvel



Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## O imóvel



Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## O imóvel



Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## O imóvel



Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## O imóvel



Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting

## 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: 26437017-1 - 84547 Emmerting**

## Uma primeira impressão

**Offenheit, die Räume trägt – modernes, sonniges Einfamilienhaus mit Sichtdachstuhl und eingewachsenem Garten – Ruhe und Privatsphäre**

**Dieses charmante Einfamilienhaus in ruhiger und sonniger Lage von Emmerting vereint modernes Wohnen mit einer warmen, beinahe romantischen Atmosphäre. Auf einer Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 492 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Zuhause, das durch seine hochwertige Bauweise, liebevolle Gestaltung und lichtdurchflutete Offenheit begeistert. Errichtet im Jahr 2006 (2007 Erstbezug) in solider Ziegelbauweise, präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand – ein Ort, an dem man unmittelbar ankommen und sich wohlfühlen kann.**

**Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein offener Eingangsbereich mit beeindruckendem Sichtdachstuhl, der ein Gefühl von Weite und Leichtigkeit vermittelt. Das Erdgeschoss öffnet sich zu einem großzügigen Wohnbereich mit weitläufigen Fensterflächen, die das Haus mit Tageslicht durchfluten und den Blick in den sonnigen Garten freigeben. Durch die geschickte Eckanordnung lässt sich der Wohnbereich dezent gliedern, sodass ein harmonisches Zusammenspiel aus Offenheit und Gemütlichkeit entsteht. Ein stilvoller Kachelofen sorgt hier für behagliche Stunden und unterstreicht den wohnlichen Charakter. Die offene, hochwertige Einbauküche fügt sich nahtlos in den Raum ein und wird durch einen praktischen, abschließbaren Abstellraum ergänzt. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.**

**Im Obergeschoss, das sich als offenes Dachgeschoss mit Galeriecharakter präsentiert, erwarten Sie drei individuell nutzbare Schlafzimmer. Zwei der Zimmer verfügen über direkten Zugang zu einem Balkon und bieten einen idyllischen Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Das großzügige Masterbad lädt mit Badewanne und eleganter, bodengleicher Dusche zu entspannten Wellnessmomenten ein. Die offene Gestaltung des Flurs in Verbindung mit dem sichtbaren Dachstuhl verleiht dieser Etage eine besondere architektonische Leichtigkeit. Das Kellergeschoss überzeugt mit funktionalem Raumangebot: Neben einem Heizungsraum und einer Waschküche steht ein sehr großzügiger Hobbyraum mit angrenzendem Abstellraum zur Verfügung – ideal für kreative Entfaltung oder zusätzlichen Stauraum.**

**Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen. Der sonnige Garten erstreckt sich über**

**drei Seiten des Hauses und ist überwiegend nach Süden ausgerichtet – perfekt für lange, helle Tage im Freien. Eine weitläufige Terrasse, großzügig überdacht, lädt zu geselligen Abenden oder ruhigen Momenten im Grünen ein. Die geräumige Einfahrt sowie die Garage mit integrierter Werkstatt bieten zusätzlichen Komfort und direkten Zugang in den Garten.**

**Technisch ist das Haus bestens ausgestattet: Eine umweltfreundliche Grundwasserwärmepumpe mit eigenem Brunnen sorgt für effiziente Wärme, während eine Solarthermieanlage die Warmwasserbereitung unterstützt. Dreifachverglaste Fenster und die Aufdachdämmung tragen zusätzlich zur hervorragenden Energieeffizienz und zum Wohnkomfort bei.**

**Dieses Haus strahlt eine besondere Ruhe und Geborgenheit aus – ein lichtdurchfluteter Wohnraum, der durch seine offene Bauweise, natürliche Materialien und liebevolle Pflege besticht. Ein Ort zum Durchatmen, Ankommen und Bleiben.**

**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/mgyp>**

**Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26437017-1 - 84547 Emmerting**

## **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: 26437017-1 - 84547 Emmerting**

## **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)**