Erlbach

Eindrucksvoller Landsitz mit malerischem Panorama und reichlich Raum zur Entfaltung

CODE DU BIEN: 24338015

PRIX D'ACHAT: 998.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 305,78 m^2 • **PIÈCES:** 12 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 8.500 m^2

CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24338015
Surface habitable	ca. 305,78 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	2000

Prix d'achat	998.000 EUR
Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Électro
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.07.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	100.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Dany-Alexander Kessler
Immobilienmakler (IHK), Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (WertCert®)
Geschäftsstelleninhaber Mühldorf am Inn

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
08631 - 99 00 290
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/muehldorf-am-inn

CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

Une première impression

In idyllischer Lage auf einer Anhöhe im reizvoll-hügeligen Holzland, zwischen Erlbach und Wurmannsquick, finden Sie dieses Anwesen in einer beschaulichen Weilerlage mit traumhafter Fernsicht in alle Himmelsrichtungen.

Als Ersatzbau einer ursprünglich landwirtschaftlichen Hofstelle wurde das Landhaus im Jahr 2000 energetisch hochwertig errichtet. Das Wohnhaus ist in Massivbauweise mit Mauersteinen der Firma Liapor gebaut, die für ein energetisch und ökologisch hochwertiges Mauerwerk sorgen. Auf zwei Etagen stehen Ihnen bereits ca. 306 m² Wohnfläche zur Verfügung, die durch ein ausbaufähiges Dachgeschoss mit wenig Aufwand noch erweitert werden könnten. An der Nordseite grenzt an das neu errichtete Gebäude ein Teil des ursprünglichen Wohnhauses an, von dem im Prinzip nur noch die Grundmauern und das Dach erhalten sind. Dies bietet zusätzliches bauliches Erweiterungspotenzial.
Neben dem im Jahr 2000 neu errichteten Wohnhaus, inklusive Altbestand, finden Sie auf dem Anwesen noch zwei großflächige Nebengebäude in L-Form, die ursprünglich als Stallungen dienten und aktuell teilweise als Lagerfläche genutzt werden. Der überwiegende Teil dieser Stallungen wurde Mitte der 80er Jahre in der heutigen Form erbaut. Gemeinsam mit dem Wohnhaus ergibt sich die klassische Form eines Dreiseithofes mit Innenhof und Umgriff. Ergänzt wird die Hofstelle durch eine kleine, denkmalgeschützte Hofkapelle aus dem 19./20. Jahrhundert, die auf das ursprüngliche landwirtschaftliche Anwesen zurückzuführen ist.
Auf den üppigen Dachflächen dieser Gebäude wurde Ende 2010 eine PV-Anlage mit 131,5 kWp installiert, die dem Eigentümer einen ordentlichen Überschuss von ca. 30.000 € im Jahr liefert.

Das Ensemble aus Wohnhaus, Nebengebäuden und Kapelle steht auf einem ca. 8.500 m² großen Grundstück mit üppigem Bewuchs und herrlich viel Platz für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten und zur Selbstverwirklichung in vielerlei Richtungen.

Vom Seminarzentrum oder anderen gewerblichen Nutzungen (Nutzungsänderung durch das Landratsamt vorausgesetzt) bis hin zum Mehrgenerationen-Haus – hier finden Sie ausreichend Raum, um Ihre Träume zu verwirklichen.

An diesem Ort der Ruhe und Entspannung spürt man die Harmonie der Landschaft und das Potenzial dieses Anwesens.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Rufen Sie an! Wir beraten Sie gerne zu dieser einzigartigen Immobilie!

CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

Tout sur l'emplacement

Erlbach ist eine Landgemeinde im oberbayerischen Landkreis Altötting und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Reischach. Sie liegt im Norden des Landkreises Altötting, oberhalb der Inn-Niederung, in der Region des tertiären Isar-Inn-Hügellands. Ursprünglich war dieses Gebiet von Laubmischwäldern bedeckt, was ihm den Namen "Holzland" einbrachte. Auch wenn große Flächen für die Landwirtschaft gerodet wurden, hat sich der Name bis heute erhalten.

Die Gemeinde zählt 1.153 Einwohner und gehört zu den sogenannten Holzlandgemeinden. Im Norden des Gemeindegebiets bildet sie sowohl die Grenze zum Landkreis Rottal-Inn als auch die Grenze zum Regierungsbezirk Niederbayern.

Der Landkreis Altötting - das A und Ö in Bayern - liegt zentral zwischen München, Passau und Salzburg. Er ist bekannt für den bedeutendsten Wallfahrtsort Bayerns sowie die längste Burganlage der Welt. Diese Hightech-Region ist ein Symbol für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns.

Rund 80 Kilometer östlich von München, in unmittelbarer Nähe zu Österreich und Niederbayern, liegt der relativ kleine Landkreis Altötting. Mit etwa 106.000 Einwohnern sind die wichtigsten Städte Altötting, Neuötting und Burghausen. Die Marienwallfahrt und die Gnadenkapelle in Altötting ziehen jährlich rund eine Million Pilger an. Ein weiterer Besuchermagnet ist das Geburtshaus des emeritierten Papstes Benedikt XVI. in Marktl am Inn. Burghausen, mit der längsten Burganlage der Welt (1.051 Meter) und einer romantischen Altstadt, ist ebenfalls einen Besuch wert.

Der Landkreis liegt malerisch an Inn und Salzach und bietet eine hohe Lebensqualität. Das Landschaftsbild ist geprägt von einer etwa 10 Kilometer breiten Ebene, in der der Inn fließt, und von einer üppig grünen Hügellandschaft im Norden und Süden. Im Landkreis mündet auch die Salzach in den Inn, der sich in Passau mit der Donau vereinigt. Es gibt neun wertvolle Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie über 100 Naturdenkmäler. Das Freizeitangebot umfasst Badeseen, Trimmpfade, eine Kartbahn, Golfplätze und fast 400 Kilometer Rad- und Wanderwege. Liebhaber der bayerischen Lebensart, Volksmusik und gemütlicher Biergärten kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Ergänzt wird das Angebot durch kulturelle Veranstaltungen, wie zum Beispiel im Schloss Tüßling oder beim jährlich stattfindenden Burghauser Jazz-Festival.

CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 100.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 24338015 - 84567 Erlbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: +49 8631 - 99 00 290
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com