Winhöring / Burg

Repräsentative Landhausvilla in bester Lage mit Panorama-Ausblick

CODE DU BIEN: 25338002

PRIX D'ACHAT: 796.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 276,13 m² • **PIÈCES:** 9 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 765 m²

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

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

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25338002
Surface habitable	ca. 276,13 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	1982
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	796.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.04.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	119.33 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

La propriété

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

La propriété

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

La propriété

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

La propriété

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

La propriété

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

La propriété

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

La propriété

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

La propriété

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

La propriété

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

La propriété

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

La propriété

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

La propriété

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

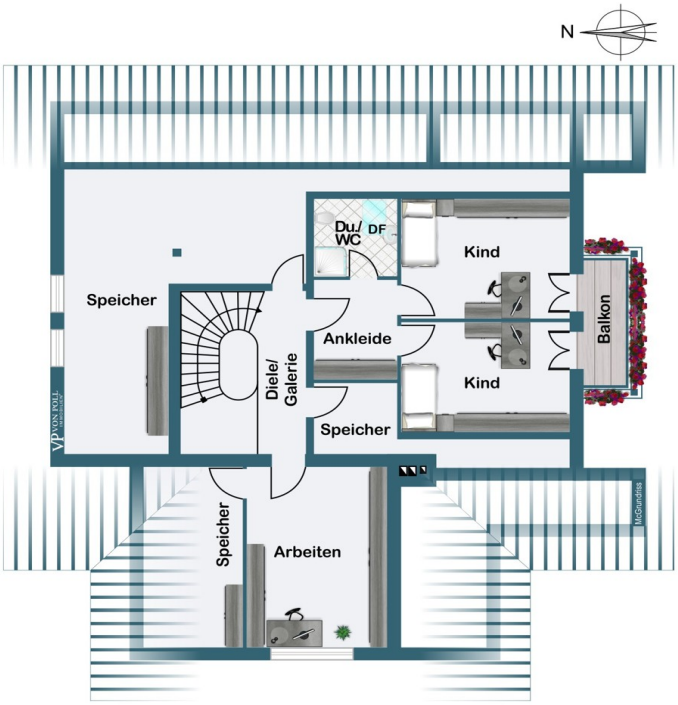
La propriété

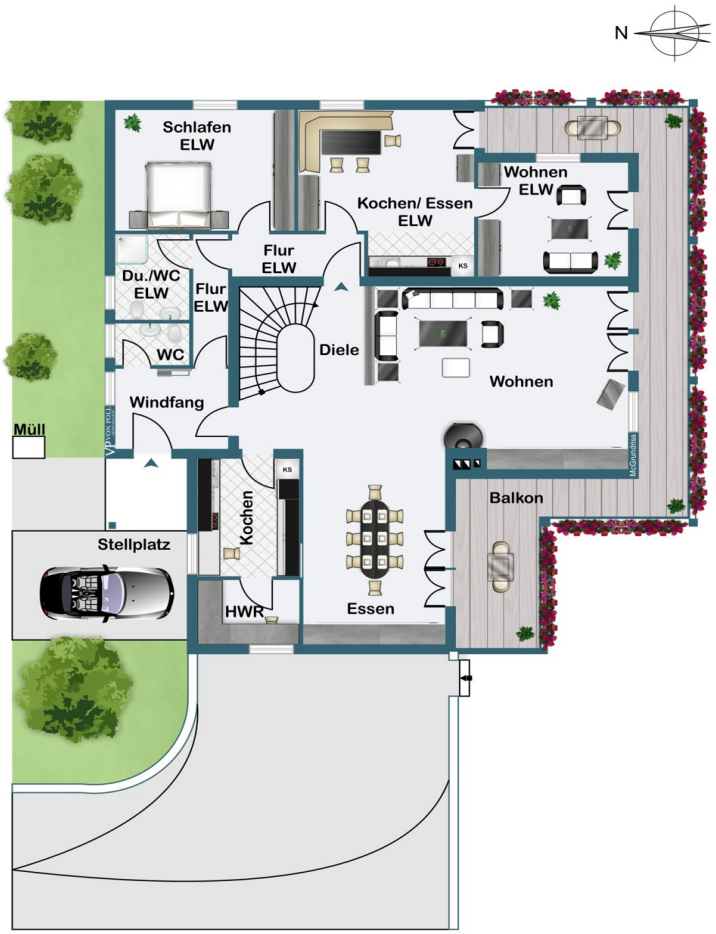
CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

La propriété

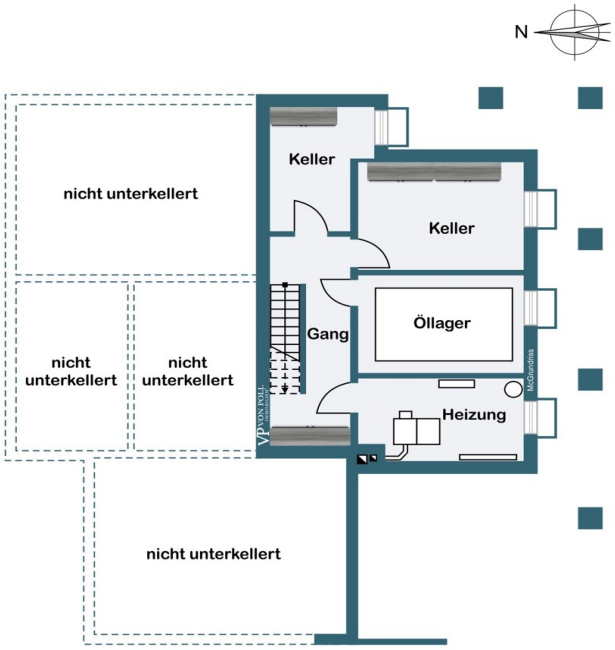
CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

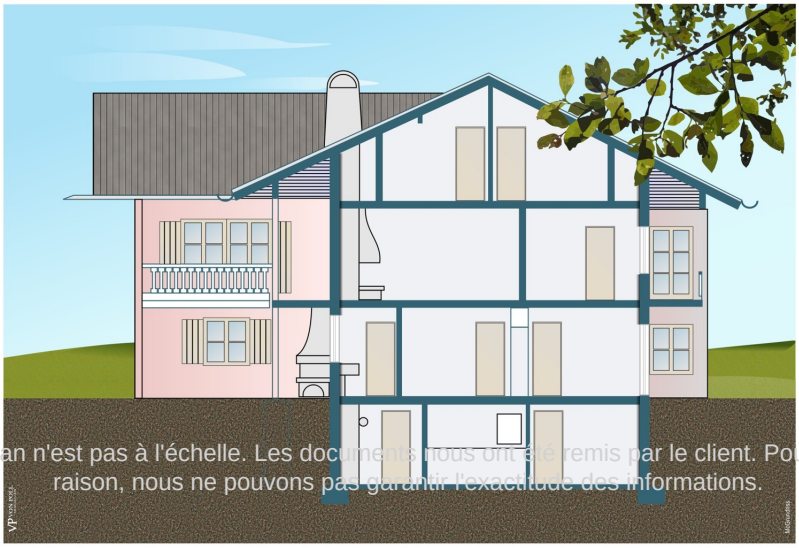
Plans d'étage




N
Schlafen
ELW
Kochen/ Essen
ELW
Wohnen
ELW
Flur
ELW
Du./WC
ELW
Flur
ELW
WC
Diele
Wohnen
Windfang
Müll
Balkon
Kochen
Stellplatz
HWR
Essen

N
Bad/
WC
Hobbyraum
Schlafen/
Herr
Flur
Schlafen/Dame
Terrasse
Vorrat
Schleuse
Kellerdiele
Flur
Anrichte/
WC
Garage/
Geräte
Freisitz





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

Une première impression

Inmitten der idyllischen Landschaft zwischen Isen- und Inntal, an einem sonnigen Südhang gelegen, erwartet Sie diese exklusive Villa im dezent bayerischen Landhausstil – ein Rückzugsort für Menschen mit Sinn für Qualität, Großzügigkeit und naturnahes Wohnen. Das im Jahr 1982 fertiggestellte Anwesen besticht durch höchste Bauqualität, exquisite Ausstattung und einen hervorragenden Erhaltungszustand. Eingebettet in eine grüne, parkähnliche Umgebung, vermittelt die Immobilie das Gefühl, mitten im Grünen zu leben – fernab vom Trubel, aber dennoch gut angebunden.

Mit insgesamt neun Zimmern, darunter sechs bis sieben mögliche Schlafzimmer, vier Badezimmern, drei Küchen sowie großzügigen Wohn- und Essbereichen, bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, als Mehrgenerationenhaus oder künftig auch als Mehrfamilienhaus – das Potenzial dieser Immobilie ist außergewöhnlich. Und sollte das noch nicht reichen, hält das Dachgeschoss zusätzliche Ausbaureserven bereit.

Dank der besonderen Lage auf einem sanften Hang bietet die Landhausvilla neben einer herrlichen Panorama-Aussicht ein faszinierendes Raumkonzept mit cleverer Nutzung der Topografie: Während sich das Erdgeschoss auf der Eingangsseite befindet, öffnet sich die Südseite des Hauses aufgrund der Hanglage bereits im Untergeschoss ebenerdig zum Garten hin – mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Diese Ebene fungiert dadurch quasi als zweites Erdgeschoss und sorgt für lichtdurchflutete Räume mit einem ganz besonderen Wohngefühl. Das eigentliche Erdgeschoss liegt hangseitig im oberen Bereich und bietet direkten Zugang zu einem umlaufenden Balkon inkl. Loggia und herrlichem Weitblick.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein repräsentatives Wohn- und Esszimmer mit herrschaftlichem, offenem Kamin und Zugang zum Balkon, eine separate Küche, ein Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC sowie ein vollständiger Einliegerbereich mit Wohnküche, Wohn- bzw. Arbeitszimmer – ebenfalls mit Zugang zum Balkon –, einem Schlafzimmer und einem eigenen Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, jeweils mit Balkonzugang, ein großzügiges Arbeitszimmer, ein stilvolles Badezimmer sowie eine Ankleide.
Im Untergeschoss bieten sich weitere Wohnmöglichkeiten: Neben einer stimmungsvollen Wohndiele, einem Hobbyraum und einem Werkraum mit Garagenzugang befinden sich hier zwei Schlafzimmer mit direktem Terrassenzugang, ein großzügiges Badezimmer sowie ein Gäste-WC mit Dusche. Eine Etage tiefer liegen der Heizungs- und

Wirtschaftsraum sowie zwei Lagerräume. Eine elegant geschwungene Marmortreppe verbindet alle Ebenen des Hauses.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Bodenbeläge aus Marmor, Parkett und Fliesen unterstreichen den edlen Charakter des Hauses. Zwei Balkone, eine überdachte Loggia sowie zwei Tiefgaragenstellplätze und drei Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Diese Landhausvilla überzeugt auf ganzer Linie – durch ihre Lage, ihre Qualität, ihren Zustand und ihr außergewöhnliches Potenzial. Ob für anspruchsvolles Wohnen oder als langfristige Investition – hier eröffnen sich Möglichkeiten, wie man sie nur selten findet.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Charme und der Klasse dieses besonderen Anwesens begeistern.

Interesse geweckt?
Im nächsten Schritt bitten wir Sie, eine schriftliche Anfrage (über Immobilienportal, Homepage oder E-Mail) mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu senden. Gerne treten wir anschließend mit Ihnen in direkten Kontakt, um gemeinsam Ihr neues Zuhause zu entdecken.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Winhöring mit dem ländlich geprägten Ortsteil Burg liegt im östlichen Oberbayern im Landkreis Altötting und gehört zur malerischen Inn-Salzach-Region – einer Kulturlandschaft, die für ihre sanften Hügel, weiten Felder, Flussauen und charmanten Dörfer bekannt ist. Hier vereinen sich naturnahe Erholung und moderner Lebenskomfort auf ideale Weise. Die Lage zwischen den Städten Altötting (ca. 5 km entfernt) und Mühldorf am Inn (ca. 10 km entfernt) gewährleistet eine hervorragende regionale Vernetzung. Dank der nahegelegenen Autobahn A94 (München–Passau) besteht eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz – die Fahrtzeit nach München beträgt rund eine Stunde. Ergänzt wird die Verkehrsinfrastruktur durch einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen.

Der Ortsteil Burg liegt eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung mit weitem Blick über die ländliche Kulturlandschaft. Wiesen, Felder und kleine Wälder prägen das Bild – ein idealer Rückzugsort für alle, die das Leben im Einklang mit der Natur suchen. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch die reizvolle Umgebung und laden dazu ein, die Natur in ihrer ganzen Vielfalt zu erleben – sei es beim gemütlichen Spaziergang entlang der Isen, bei einer Radtour durchs Inntal oder beim Entspannen an einem der nahegelegenen Weiher. In unmittelbarer Nähe bieten sich vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten – sei es Sport, Reiten, Angeln oder einfach das Genießen der Stille und Weite.

Trotz der ländlichen Idylle muss auf nichts verzichtet werden: Die Gemeinde Winhöring verfügt über eine ausgezeichnete Nahversorgung mit Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie gemütlicher Gastronomie. Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben – mit Kindertagesstätten, einer Grundschule, einem lebendigen Vereinswesen und einer aktiven Dorfgemeinschaft. Weiterführende Schulen und zahlreiche Freizeitangebote finden sich in den Nachbarstädten Altötting, Mühldorf und Burghausen.

Auch wirtschaftlich ist die Region gut aufgestellt. Die Nähe zu namhaften Arbeitgebern – etwa im Chemiepark Burghausen – sowie eine gesunde Struktur mittelständischer Unternehmen in der Umgebung sorgen für Stabilität und attraktive berufliche Perspektiven. Der Bedarf an Wohnraum ist entsprechend konstant, was Winhöring/Burg auch langfristig zu einem gefragten Wohnstandort macht. Winhöring mit dem Ortsteil Burg vereint die Qualitäten des Landlebens mit der Verlässlichkeit einer gut erschlossenen, zukunftsfähigen Region. Es ist ein Ort, an dem man zur Ruhe kommen

kann – und zugleich mitten im Leben steht. Wer das ursprüngliche Oberbayern mit all seiner Natur, Offenheit und Lebensfreude sucht, findet hier ein Zuhause mit Charakter und Perspektive.

CODE DU BIEN: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 119.33 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

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