

Kastl

# Ein Paradies zum Verlieben: Abwechslungsreiches Hofensemble mit fantastischer Aussicht

Objektnummer: 24338002

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 1.249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 383 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 6.946 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Auf einen Blick

Objektnummer	24338002	Kaufpreis	1.249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 383 m <sup>2</sup>	Haus	Landhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	9	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	7	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	5		
Baujahr	1997		
Stellplatz	6 x Freiplatz, 4 x Garage		

Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	84.95 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.01.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



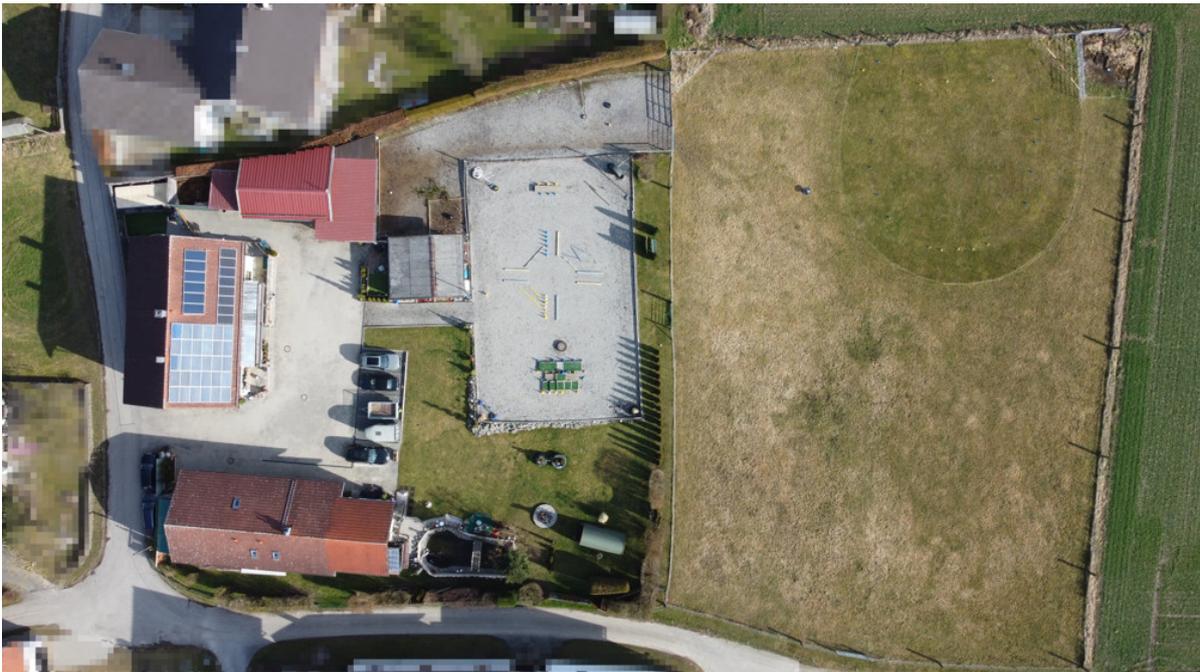
Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Ein erster Eindruck

Ein Paradies zum Verlieben: Abwechslungsreiches Hofensemble mit fantastischer Aussicht Traumhaft in die Natur eingebettet liegt dieses bezaubernde Anwesen auf knapp 7.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in einem wunderschönen Weiler im oberbayerischen Kastl. Umgeben von Wiesen und Feldern und an klaren Tagen mit einem beeindruckenden Blick auf die Berge hinter der eigenen Koppel, stellt sich hier ein herrlich leichtes Gefühl der Unabhängigkeit ein. Das liebevoll gestaltete Anwesen besteht im Kern aus dem 1997 teilweise neu errichteten und teilweise kernsanierten Wohnhaus, einem seitlich flankierenden Nebengebäude, einem Offenstall mit überdachtem Futterplatz, dem Paddock mit Übergang zur ca. 3.300 m<sup>2</sup> großen Weide und einem liebevoll und hochwertig angelegten Reitplatz sowie umfangreichen weiteren Nutzflächen, die sich über das gesamte Anwesen verteilen. Das Nebengebäude besticht durch zwei schöne Wohneinheiten, die derzeit als Ferienwohnungen genutzt werden. Pferdeliebhaber finden im Offenstall Platz für bis zu 4 Pferde und die Reiterhütte direkt am Reitplatz bietet sich als Sattelkammer und Reiterstüberl an. Zwischen dem Reitplatz und den zentralen Gebäuden bieten großzügig angelegte befestigte Flächen ausreichend Platz zum Parken, Wenden und Entladen schwerer Fahrzeuge. Das ursprüngliche Bauernhaus - vermutlich von 1939 - wurde 1997 zu ca. 2/3 kernsaniert und zu ca. 1/3 komplett neu aufgebaut, so dass sich das großzügige Wohnhaus auf zwei Wohnebenen mit über 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem technisch einwandfreien und wohnlich sehr komfortablen Zustand präsentiert. Das hochwertig ausgestattete Wohnhaus verfügt zudem über einen kleinen Keller mit ca. 12 m<sup>2</sup> und ein Dachgeschoss, das weitere Reserven für Sie bereithält. Zwischen 2010 und 2023 wurde von den aktuellen Eigentümern weiter modernisiert und mit viel Liebe zum Detail ein stimmiges, hochwertiges Gesamtkonzept verwirklicht, welches viel Platz für die Familie oder unterschiedliche Konstellationen ermöglicht und diesem Anwesen ein behagliches Gefühl von Heimat verleiht. Das beinahe vollständig unterkellerte Nebengebäude mit den 4 Garagen (davon eine mit Grube), einer Werkstatt und den beiden Ferienwohnungen, bietet weitere ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in zwei vollwertige Wohnbereiche mit Bad, Küche, Wohn- und Schlafbereich. Das Gebäude wurde 1987 errichtet und 1997 um die Werkstatt und den darüber liegenden Bereich erweitert. Im Keller befinden sich neben umfangreichen Nutz- und Lagerflächen die Heizung aus dem Jahr 2009, der doppelwandige Heizöltank von 2023 und das Hauswasserwerk, welches auf die Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 10 m<sup>3</sup> zugreift. Das Besondere an diesem Anwesen sind die vielen verschiedenen Oasen und stimmungsvollen Plätze, jeder mit seinem eigenen Charme. Ob Sie im Wohnzimmer oder in der Küche die wohlige Wärme des Kachelofens genießen, vom Balkon der Ferienwohnung in die Ferne blicken,

auf der Terrasse zum Innenhof ungestört Ihre Gäste verwöhnen, im windgeschützten Bereich am Gartenteich ein Buch lesen oder einfach die Weide und den Reitplatz mit Blick über Felder und Wiesen bis in die Berge zum Trainieren nutzen - jeder dieser Plätze glänzt durch Individualität, vermittelt grenzenlose Freiheit und lässt Sie entspannen. So verbindet sich auf diesem traumhaften Anwesen modernes und komfortables Wohnen auf unverwechselbare Weise mit raumgreifenden Freizeitaktivitäten und viel Freiraum für Ihre vierbeinigen Lieblinge. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von der Qualität dieser besonderen Rarität. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Ausstattung und Details

Im Folgenden gewähren wir Ihnen einige Einblicke in die besonderen Merkmale dieser Immobilie:

Hier treffen Sie auf ein überdurchschnittlich gepflegtes und außerordentlich liebevoll gestaltetes Anwesen mit Platz für Pferde und andere Vierbeiner und einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

- + Idyllische Weilerlage, eingebettet in die Natur
- + Verkehrsgünstig in Richtung Altötting, Burgkirchen und zur Autobahn A94
- + Zugverbindung nach Altötting, Burghausen & Burgkirchen nur 2 km entfernt
- + Ausgedehntes Grundstück mit eigener Weide und freier Sicht nach Süden
- + Anmutiger Bergblick an klaren Tagen
- + Herrlich sonniger und vor Einblicken geschützter Innenhof
- + Mehrere Terrassen, kleine Oasen und geschützte Plätze zum Verweilen
- + Offenstall mit 2 Boxen, Platz für bis zu 4 Pferde und Platz für Heu
- + Überdachter Vorplatz/Futterplatz
- + Kalt- und Warmwasseranschluss im Stall (Frostsicher)
- + Paddock inkl. Reiterhütte als Sattel- und Equipmentraum oder Reiterstüberl
- + Reitplatz ca. 19 x 28 m, einwandfreie Drainage, auch für schwere Pferde geeignet
- + Weide mit einer Fläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup> inkl. Round-Pen
- + Haupthaus mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen (EG/OG)
- + Zwei Haupteingänge und ein Nebeneingang über Schmutzschleuse (Hauswirtschaftsraum)
- + Massive Vollholztüren
- + Weitläufig und offen gestaltetes Erdgeschoss
- + Liebevoll modernisiert und renoviert
- + Rohrleitungen aus Edelstahl, neue Elektroleitungen
- + Neuwertige Küche von 2021
- + Fußbodenheizung (elektrisch) in den Bädern (EG/OG)
- + Klimaanlage im OG (Split-Klimagerät)
- + Entkalkungsanlage
- + Öl-Zentralheizung von 2009 (doppelwandiger Öltank von 2021)
- + Kachelofen mit Wassertaschen und Einspeisung in den Hauptpufferspeicher
- + 6 Stück Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung
- + PV-Anlage (Solar Edge) mit insgesamt 9,84 kWp
- + Batteriespeicher mit ca. 10 kW (bis 2031 in der Garantie)
- + Dachgeschoss mit Potenzial (Geschossdecke gedämmt)
- + Kleiner Keller mit ca. 12 m<sup>2</sup>

- + Nebengebäude mit zwei vollwertigen Wohnungen (Ferienwohnungen)
- + Wohnung 1 mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Herrliche Fensterfront zur Nordseite
- + Großes Familienbad
- + Wohnung 2 mit ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Hohe und helle Räume
- + Große Fensterfront zur Südseite
- + Vorgelagerter, überdachter Balkon
- + Beeindruckende Fernsicht und Alpenblick
- + Beide Wohnungen mit Einbauküche, Bad, Waschmaschinenanschluss u. v. m.
- + Große Werkstatt mit ca. 35 m<sup>2</sup> im Nebengebäude Erdgeschoss
- + 4 Garagen, davon eine mit elektrischem Tor und eine mit Grube
- + Zusätzliche Außenstellplätze mit Platz für Anhänger etc.
- + Nebengebäude fast vollständig unterkellert
- + Keller als Lagerraum nutzbar (trocken und gefliest)
- + Gartenteich und bezaubernde Gartenoase am Nebengebäude angrenzend
- + Großzügige Dachüberstände an allen Nebengebäuden
- + Lagerzelt zur Nordseite am Nebengebäude
- + Viele unterschiedlich nutzbare Terrassen (teilweise überdacht)
- + Weitere Nutzflächen zu beiden Seiten des Anwesens
- + ... und vieles mehr.

Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Alles zum Standort

Kastl, eine malerische Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Altötting, beherbergt das gleichnamige Pfarrdorf, das zugleich Sitz der Gemeindeverwaltung ist. Die charmante Ortschaft, bestehend aus etwa 2.800 Einwohnern, ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Unterneukirchen. Geprägt von einem landwirtschaftlichen Charakter hat sich Kastl heute auch zu einer begehrten Wohngemeinde entwickelt. Neben idyllischen, liebevoll restaurierten Bauernhöfen, bietet der Ort Annehmlichkeiten wie Kindergarten und Grundschule. Der Dorfplatz beheimatet ein gemütliches bayerisches Landgasthaus mit eigener Metzgerei – ein kulinarischer Anziehungspunkt. Die Gemeinde selbst lockt mit einem breiten sportlichen und kulturellen Angebot, darunter Kegelbahnen, Tennisplatz, Skaterbahnen, Bolzplätze und Reiterhöfe in naher Umgebung. Naturfreunde können den Umweltgarten in Klugham erkunden oder ausgedehnte Wanderungen im umliegenden Forst unternehmen. Ein großer Indoorspielplatz lädt zum Spielen und Genießen ein. Einkaufsmöglichkeiten sind mit einem Supermarkt und einer Bäckerei in der Gemeinde gegeben. Wer noch mehr Auswahl wünscht, findet im nahegelegenen Burgkirchen weitere Geschäfte. Kastl ist somit nicht nur eine Gemeinde mit historischem Charme, sondern bietet auch zeitgemäßen Komfort und vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Einwohner und Besucher. Das Anwesen selbst befindet sich am Ortsrand, etwa einen Kilometer vom Ortskern entfernt. Vom Bahnhof Kastl, der sich etwa 2 km entfernt befindet, kommen Sie mit dem Zug sehr schnell nach Altötting, Burgkirchen und Burghausen. Der Landkreis Altötting - das A und Ö in Bayern - liegt zentral zwischen München, Passau und Salzburg und beheimatet den bedeutendsten Wallfahrtsort Bayerns und die längste Burg der Welt. Die Hightech-Region mit weltweit anerkanntem technischem Know-how ist ein Aushängeschild für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns. Rund 80 Kilometer östlich von München, in der unmittelbaren Nachbarschaft zu Österreich und Niederbayern, liegt der flächenmäßig eher kleine Landkreis. Hier leben rund 106.000 Einwohner, wichtige Städte sind, Alt- und Neuötting sowie Burghausen. Die Marienwallfahrt und die Gnadenkapelle in Altötting ziehen jährlich rund eine Million Pilger an. Burghausen mit der längsten Burganlage der Welt (1.051 Meter) und der romantischen Altstadt ist immer 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 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. Das Angebot wird abgerundet von kulturellen Veranstaltungen, beispielsweise auf Schloss Tüßling oder dem jährlichen Burghauser Jazz-Festival. Die wichtigsten Entfernungen im Überblick: Ortsmitte Kastl - 1 km  
Burgkirchen - 4 km Altötting - 4,5 km Anschluss A 94 - 10 km Burghausen - 12 km  
Mühldorf am Inn - 18 km Waginger See - 30 km Chiemsee - 42 km Salzburg - 52 km  
Rosenheim - 70 km München - 92 km

Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 84.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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. 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.

Objektnummer: 24338002 - 84556 Kastl

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn  
E-Mail: [muehdorf@von-poll.com](mailto:muehdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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