

Waldkraiburg / Pürten

Imposantes Anwesen! Über 200 m² Wohnfläche auf einer Ebene, parkähnliche Anlage, eigene Tiefgarage!

Objektnummer: 23338030



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 3.053 m²

Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Auf einen Blick

Objektnummer	23338030
Wohnfläche	ca. 238 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	8 x Freiplatz, 1 x Garage, 8 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	165.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.04.2024	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Die Immobilie



Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Die Immobilie



Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Die Immobilie



Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Die Immobilie



Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Die Immobilie



Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Die Immobilie



Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Die Immobilie



Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Die Immobilie



Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Die Immobilie



Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Die Immobilie



Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Die Immobilie



Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Die Immobilie



Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Die Immobilie



WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 DARLEHENSGEBERN

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

3,17% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,09% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,35% p.a.	3,46% p.a.
10 Jahre	3,09% p.a.	3,17% p.a.
30 Jahre	3,80% p.a.	3,89% p.a.

Stand per 03.01.2024

www.vp-finance.de

Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

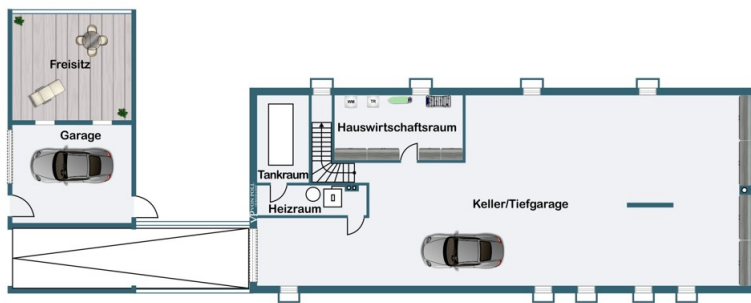
Finden Sie
Ihre Immobilie.

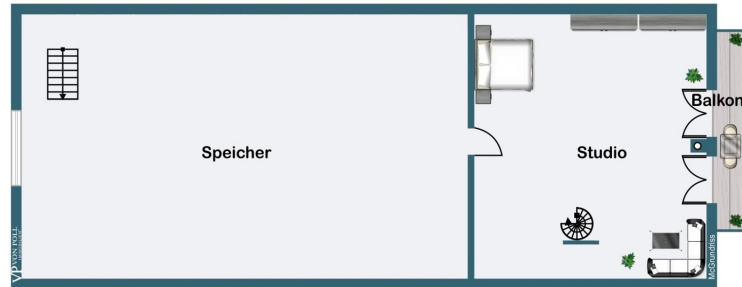
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Ein erster Eindruck

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus im mediterranen Stil eines Bungalows mit räumlich getrennter Einliegerwohnung finden Sie in Pürten - einem malerischen Ortsteil zwischen Waldkraiburg und Kraiburg - auf einem herrschaftlichen Anwesen inmitten der Natur und doch verkehrsgünstig gelegen. Das im Jahr 1996 erbaute Anwesen mit Elementen im toskanischen Stil besticht nicht nur äußerlich durch die imposante, teilweise parkähnliche Anlage mit repräsentativem Zugang, sondern auch durch den großzügigen Wohntrakt ergänzt durch die völlig autarke Einliegerwohnung - alles auf einer Ebene - sowie die eigene Tiefgarage mit Platz für bis zu 10 Autos. Die Einliegerwohnung ist separat nutzbar und verfügt über ein vollwertiges Bad, Küchenanschlüsse und Zugang ins Dachgeschoss. Einige Details, wie mosaikbestückte, sehr hochwertige Fliesen vor allem im Eingangsbereich und dem weitläufigen Flur, erinnern an den toskanischen Stil. Die ca. 200 m² Wohnfläche im nahezu barrierefreien Erdgeschoss und das über 3.000 m² große, mit einer erlesenen Vegetation eingewachsene Grundstück, vermitteln eine absolut einladende Atmosphäre. Ausgedehnte Zuwege und Pflasterflächen, das großzügige Nebengebäude, die Tiefgarage und vieles mehr lassen ausreichend Freiraum selbst für große Wohnräume. Bisher wurde überwiegend das Erdgeschoss bewohnt, das mit seiner durchdachten Raumaufteilung und den hochwertigen Materialien Eleganz und Behaglichkeit ausstrahlt. Knapp ein Drittel der Dachgeschossfläche ist bereits zu Wohnzwecken mit eigenem Balkon ausgebaut und über eine Wendeltreppe erreichbar (diese ausgebaut Fläche umfasst ca. 38 m²). Die restliche Dachgeschossfläche ist bereits mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen und wird derzeit als Dachspeicher genutzt. Der große Vorplatz bietet ausreichend Park- und Wendemöglichkeiten selbst für die größten Wohnmobile. Im Nebengebäude sind nicht nur die Einzelgarage und die Tiefgaragenzufahrt untergebracht, zur Gartenseite erstreckt sich hier noch ein großer Freisitz, der ebenfalls Raum und Potenzial bereithält. Die Lage zwischen Waldkraiburg und Kraiburg ermöglicht die Nutzung aller Einrichtungen einer Stadt und gleichzeitig die Nähe zur Natur, zur historischen Umgebung und zum Markt Kraiburg. Zudem bietet die Anbindung an die A 94 hervorragende Möglichkeiten für Berufspendler. Die Kombination aus erstklassiger Bauqualität, weitläufigen Flächen bei maximaler Privatsphäre und die harmonische Verbindung von Natur und Komfort machen dieses Anwesen zu einem außergewöhnlichen Schmuckstück und eröffnen Ihnen die vielfältigsten Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Besichtigung vermittelt sicherlich den besten Eindruck von dieser wundervollen Immobilie und ist nach Vereinbarung möglich. Bitte stellen Sie im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Alles zum Standort

Pürten ist ein malerisches Pfarrdorf und Gemeindeteil der Stadt Waldkraiburg im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Der Ort erstreckt sich über zwei Bereiche, das obere Dorf (Oberdorf) mit der imposanten Pfarr- und Wallfahrtskirche und das untere Dorf (Unterdorf). Diese beiden Teile befinden sich entlang der Kante einer Inn-Niederterrasse und bilden gemeinsam das charmante Dorfbild von Pürten. Die umliegenden Wälder und das zauberhafte Inntal bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und Naturerlebnisse direkt vor der Haustür. Trotz der naturnahen Umgebung befindet sich die Stadt Waldkraiburg nicht einmal einen Kilometer entfernt. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, einschließlich Kindergärten, allen Schulformen, Ärzten, Apotheken, Banken und vieles mehr. Das Kulturzentrum der Stadt Waldkraiburg bietet eine breite Palette von Veranstaltungen, darunter Theateraufführungen, diverse Konzerte und viele weitere Veranstaltungen. Auch ein großes Multiplexkino ist vorhanden. Die Stadt verfügt über eine hervorragende Anbindung an die bayerische Landeshauptstadt München. Sie erreichen München bequem sowohl mit dem Zug von Ampfing (ca. 4 km entfernt), als auch mit dem Auto über die nahegelegene A 94. Die Fahrzeit nach München beträgt knapp 40 Minuten mit dem Auto. Von Waldkraiburg selbst gibt es eine Zugverbindung nach Wasserburg oder Rosenheim. Ebenfalls nur wenige Minuten entfernt von Pürten finden Sie die Marktgemeinde Kraiburg am Inn. Die bezaubernde Marktgemeinde Kraiburg am Inn mit knapp 4000 Einwohnern liegt direkt an einer der zahlreichen Fluss-Schleifen des Inns. Der mittelalterliche Markt Kraiburg ist durchzogen von vielen kleinen Gässchen und besticht mit den für das Inn-Salzach Gebiet typischen historischen Gebäuden und dem romantischen Marktplatz, der in einem Beitrag der Süddeutschen Zeitung als das „bayerische Meran“ bezeichnet wurde.

Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2024. Endenergiebedarf beträgt 165.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 23338030 - 84478 Waldkraiburg / Pürten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn

E-Mail: muehldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com