

Reischach

# Charmantes Mehrfamilienhaus mit idyllischem Flair in sympathischer Ortsrandlage

*CODE DU BIEN: 24338006*

Neuvorstellung

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

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 254,59 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 699 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

- 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: 24338006 - 84571 Reischach

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24338006                      |
| Surface habitable      | ca. 254,59 m²                 |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement           |
| Pièces                 | 9                             |
| Chambres à coucher     | 6                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1985                          |
| Place de stationnement | 5 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 649.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Rénovation   | 1993                                                                                |
| État de la propriété         | Bon état                                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Surface de plancher          | ca. 0 m²                                                                            |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## Informations énergétiques

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à poêle |
| Chauffage                                        | ELEKTRO           |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 02.12.2025        |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique        |

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie    | 115.50 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique    | D                         |

CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



### 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<br>Sollzins | effektiver<br>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](http://www.vp-finance.de)

CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

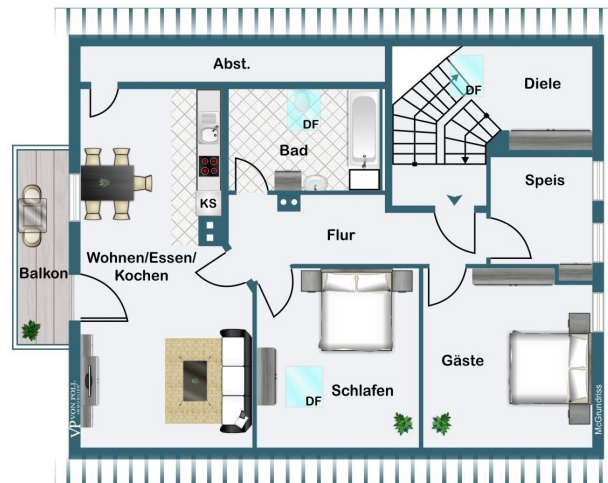
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

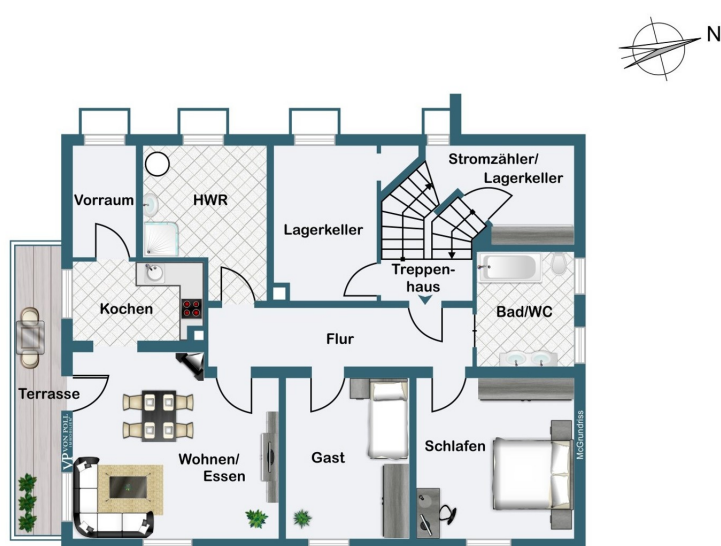
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## Plans d'étage





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: 24338006 - 84571 Reischach

## Une première impression

Charmantes und gepflegtes Mehrfamilienhaus mit idyllischem Flair in sympathischer Ortsrandlage Das in solider Bauweise errichtete Mehrfamilienhaus aus den Jahren 1984/85 befindet sich in angenehmer Ortsrandlage auf einem großzügigen und gut geschnittenen Eckgrundstück von ca. 699 m<sup>2</sup> und bietet viel Privatsphäre am ruhigen Ortsrand der Gemeinde Reischach. Trotz der idyllischen und naturnahen Lage sind viele Annehmlichkeiten bequem zu Fuß erreichbar. In nur 800 m Entfernung befindet sich der Ortskern von Reischach mit einem großen Supermarkt, zwei Bäckereien und vielen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die A 94 ist in wenigen Autominuten erreichbar, ebenso Eggenfelden und Neuötting. Das Haus selbst verfügt über drei separate Wohneinheiten von ca. 100 m<sup>2</sup>, ca. 77 m<sup>2</sup> und ca. 76 m<sup>2</sup>. Dank der leichten Hanglage genießen zwei der Einheiten jeweils sonnige und großzügige Gärten. Die Wohnung im Dachgeschoss und im Erdgeschoss erfreuen sich zusätzlich über einen Balkon, der im Erdgeschoss recht üppig ausfällt und durch einen geschützten Freisitz ergänzt wird. Ob als stilvolles Dreifamilienhaus, als Mehrgenerationenhaus mit getrennten Wohnbereichen, als Wohnort für eine Patchwork-Familie oder als gekonnte Kombination von Wohnen und Arbeiten - den Möglichkeiten dieser Immobilie sind kaum Grenzen gesetzt. Lichtdurchflutete Räume, eine gediegene Ausstattung, durchdachte Grundrisse mit harmonischer Aufteilung zeichnen diese Immobilie ebenso aus wie die schönen Gartenanteile und eine ruhige und sympathische Nachbarschaft. Die unverbaute Westseite und die sanfte Hanglage des Eckgrundstücks garantieren einen freien Blick in mehrere Richtungen und ein ungestörtes Wohnerlebnis. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet sowohl Gartenfreunden als auch Kindern ein wahres Paradies. Zusätzlich stehen zwei Gartenhäuser sowie ausreichend Garagen und Außenstellplätze zur Verfügung. Die Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) ist derzeit gut vermietet. Die genaue Aufteilung und Anordnung aller Räume entnehmen Sie gerne den beigefügten Grundrissen. Überzeugen Sie sich gerne von den Details sowie dem Potenzial dieser Immobilie und vereinbaren einen unverbindlichen Beratungstermin. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## Tout sur l'emplacement

Die bezaubernde Gemeinde Reischach, mit Ihren knapp 2800 Einwohnern, bildet den Mittelpunkt des sogenannten Holzlandes im Landkreis Altötting und lädt mit ihrem malerischen Charme und einer harmonischen Mischung aus Natur und weiteren Annehmlichkeiten zu einem geselligen Leben ein. Die wichtigsten Versorgungsmöglichkeiten sind mit einem Supermarkt, zwei Bäckern, einer Arztpraxis, Apotheke, Kindertagesstätte sowie einer Grundschule sehr gut abgedeckt. Mit etwa 2750 Einwohnern besticht diese Gemeinde auch mit einer Fülle von Freizeitmöglichkeiten, die für viele Geschmäcker etwas bieten. Mit mehreren Spiel- und Bolzplätzen, einem Beachvolleyballplatz sowie einem lebendigen Vereinsleben kommt die soziale Interaktion nicht zu kurz. Die Naturschönheiten der Umgebung laden zu ausgiebigen Erkundungen ein, sei es entlang der Wanderwege an der Mündung der Alz in den Inn oder auf dem Weg zur Leonberger Aussicht und Innleite bei Marktl, wo atemberaubende Panoramen und malerische Landschaften die Sinne verzaubern. Mitten im Ort thront der Zoglerberg mit seinem bekannten Aussichtspunkt, der einen unvergleichlichen Blick über die malerische Umgebung ermöglicht. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Lokale, darunter auch gehobener Küche, die zur Verwöhnung Ihres Gaumens einladen. Nicht zu vergessen ist der Badensee in Reischach sowie der Badensee im nahegelegenen Perach, die im Sommer willkommene Erfrischung und Entspannung bieten und über Sanitäranlagen sowie Kiosk verfügen. Die Immobilie selbst liegt in Ortsrandlage einer sympathischen Siedlung im Norden Reischachs. 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, wichtigste 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 Trimpfpfaden 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.

CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2025. Endenergiebedarf beträgt 115.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. 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 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.

CODE DU BIEN: 24338006 - 84571 Reischach

## Contact

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

Dany-Alexander Kessler

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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