Marktl

Einzigartiger Pferdehof in traumhafter Alleinlage – Naturparadies mit Wiesen, Wald und Pferdehaltung

Objektnummer: 25338021-1



KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 430 m^2 • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 40294 m^2

Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

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

Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Auf einen Blick

Objektnummer	25338021-1
Wohnfläche	ca. 430 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	17
Schlafzimmer	11
Badezimmer	5
Baujahr	2012

Kaufpreis	1.950.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.10.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	100.59 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Ein erster Eindruck

Einzigartiger Pferdehof in traumhafter Alleinlage – Naturparadies mit Wiesen, Wald und Pferdehaltung

Hier bieten wir Ihnen ein außergewöhnliches Anwesen mit einer Gesamtfläche von ca. 40.294 m², das in seiner Einzigartigkeit nur selten zu finden ist. Umgeben von weitläufigen Wiesen, sanften Feldern und idyllischen Wäldern, vereint dieses Anwesen die Privatsphäre und die Vorzüge einer Alleinlage mit einer Atmosphäre der Freiheit, Ruhe und Geborgenheit. Hier ist der Horizont weit, die Luft klar und der Blick schweift ungestört über die Natur – ein Ort, der das Leben entschleunigt und Raum für das Wesentliche bietet.

Das Herzstück des Anwesens bildet das 2012 neu errichtete und großzügige Wohnhaus, das sich mit einer Wohnfläche von ca. 211 m² sowie durch eine ansprechende Architektur, Helligkeit und ein Gefühl von Offenheit auszeichnet. Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit offener Treppe, von dem aus sich die Räume harmonisch erschließen. Die Küche mit moderner Kochinsel wird zum Mittelpunkt geselliger Runden, während sich Ess- und Wohnbereich durch große Fensterfronten zur Natur hin öffnen. Hier verschmelzen Innen- und Außenraum, sodass die umgebenden Felder und Wälder jederzeit Teil des täglichen Lebens sind. Eine sonnige Terrasse und ein Balkon im Obergeschoss schenken unvergessliche Ausblicke in die Landschaft, während mehrere Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein Gäste-WC, ein separater Waschraum und die Doppelgarage für Komfort und Funktionalität sorgen. Einige Arbeiten, wie z.B. der Außenputz sind noch unvollendet geblieben und ein neuer Eigentümer hat hier noch die Möglichkeit, dem wunderschönen Wohnhaus seinen ganz persönlichen „Anstrich“ zu verpassen und es mit wenig Aufwand im neuen Glanz erstrahlen zu lassen.

Das zweite potenzielle Wohnhaus und vor 2012 das eigentliche Wohngebäude auf diesem Hof, ist Anfang der 60er erbaut und ca. 1990 erweitert worden. Dieses Wohnhaus bietet weitere ca. 220 m² Wohnfläche, die ländlichen Charme mit wohnlicher Gemütlichkeit verkörpern. Ein traditioneller Kachelofen schenkt Wärme und Behaglichkeit, während die autarke Wasserversorgung über einen eigenen Brunnen aus dem Jahr 1991 die Selbstständigkeit des Hofes unterstreicht. Auch hier liegt bei einer Besichtigung ein entsprechender Energieausweis vor.

Besondere Aufmerksamkeit verdient die hervorragende Ausstattung für Pferdehaltung und Landwirtschaft, die dieses Anwesen zu einem wahren Paradies für Tierliebhaber macht. Ein moderner, großzügiger Pferdestall der Firma Haas Falkenberg aus den Jahren 2018/19 bietet ideale Bedingungen für eine artgerechte Haltung. Im Reitstall sind bereits acht Pferdeboxen vorhanden und weitere Flächen für Heuballen und

Equipment rund um die Pferdehaltung. Ergänzt wird der neuwertige Stall durch drei Paddock-Flächen. Eine Erwähnung verdient auch ein kleiner und liebevoll gestalteter Stall mit Auslauf für beispielsweise zwei Ponys oder andere kleine Vierbeiner wie Schafe oder Ziegen und eine kleine romantische Gartenlaube an der Obstwiese vor dem alten Wohnhaus. Mehrere Maschinenhallen – darunter eine mit Werkstatt und Garage aus dem Jahr 1982 sowie eine weitere Halle aus 2003, ausgestattet mit einer leistungsfähigen Photovoltaikanlage (14,4 kWp) – bieten reichlich Platz für Geräte, Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzung. Ein Glasfaseranschluss liegt bereits am Hof und ermöglicht eine schnelle Internetanbindung.

Das weitläufige Grundstück ist jedoch mehr als nur Nutzfläche: Es ist ein Ort der Erholung, der Freiheit und des Rückzugs. Die weiten Wiesen und Wälder laden zum Spazieren, Ausreiten oder einfach zum Innehalten ein. Morgens erstrahlt die Landschaft im goldenen Licht der aufgehenden Sonne, während abends der Wald den Tag mit sanftem Vogelgesang verabschiedet. Hier wird die Natur nicht nur erlebt, sondern gelebt – sei es beim Arbeiten auf den Feldern, beim Training der Pferde oder beim ruhigen Verweilen mit dem Blick in die Weite.

Dieses Landgut ist weit mehr als eine Hofstelle – es ist ein Lebensgefühl. Es bietet die Möglichkeit, Landwirtschaft, Pferdehaltung und Wohnen auf eine einzigartige Weise zu verbinden und dabei die Schönheit der Natur in all ihren Facetten unmittelbar zu genießen. Wer hier lebt, gewinnt nicht nur Raum, sondern auch Freiheit, Stille und den Luxus, jeden Tag inmitten einer intakten Landschaft zu verbringen.
Ein Ort, an dem der Traum vom Leben auf dem Land Wirklichkeit wird – mit allem, was dazu gehört: Natur, Tiere, Weite und die Geborgenheit eines ganz besonderen Zuhauses.

Interesse geweckt?
Wir bitten um Ihre schriftliche Anfrage (über Immobilienportal, Homepage oder E-Mail) mit vollständigen Kontaktdaten. Gerne treten wir anschließend mit Ihnen in Kontakt, um gemeinsam Ihr neues Zuhause zu entdecken.
Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Alles zum Standort

Marktl – idyllisches Leben in Oberbayern

Marktl ist ein charmanter Ort im oberbayerischen Landkreis Altötting, nur wenige Kilometer von der Kreisstadt Altötting entfernt. Mit rund 3.500 Einwohnern vereint der Ort ländliche Ruhe mit moderner Lebensqualität und einer naturnahen Umgebung, die zum Wohlfühlen einlädt.

Die Landschaft rund um Marktl ist geprägt von weitläufigen Feldern, saftigen Wiesen und den Uferbereichen des Inns. Diese naturnahe Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren oder einfach entspannte Stunden im Grünen. Familien, Sportbegeisterte und Naturfreunde finden zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür: Sportvereine, Tennisplätze, Fußballfelder, Laufstrecken und Spielplätze sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

Marktl ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Autobahn A94 sowie die Bundesstraßen B12 und B20 liegen in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof Marktl ermöglicht eine schnelle Verbindung an das überregionale Bahnnetz. Der Flughafen München ist etwa 100 km entfernt, der Flughafen Salzburg nur rund 70 km, was sowohl Pendlern als auch Reisenden zugutekommt.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zu Burghausen, das mit der weltlängsten Burg der Welt ein beliebtes Ausflugsziel darstellt. Die historische Altstadt und die Burganlage bieten Kultur- und Geschichtsinteressierten ein abwechslungsreiches Erlebnis. Auch weitere Sehenswürdigkeiten in der Umgebung wie malerische Orte am Inn laden zu Tagesausflügen ein.

Für Familien bietet Marktl eine hervorragende Infrastruktur. Es gibt Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote. Das rege Vereinsleben stärkt das Gemeinschaftsgefühl und macht den Ort besonders lebenswert. Die Verwaltungsgemeinschaft Marktl-Stammham sorgt zudem für eine gut organisierte Verwaltung und zahlreiche Dienstleistungen für die Bürger.

Marktl verbindet die Ruhe des Landlebens mit guter Anbindung, Naturerlebnis und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Der Ort ist ideal für Menschen, die das Leben in einer naturnahen Umgebung genießen, aber gleichzeitig nicht auf die Vorteile einer guten Verkehrsanbindung und einer lebendigen Gemeinschaft verzichten möchten.

Objektnummer: 25338021-1 - 84533 Marktl

Sonstige Angaben

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: 25338021-1 - 84533 Marktl

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com