Polling

# Natur. Ruhe. Weite. – Großzügiges Zweifamilienhaus mit vielseitigem Potenzial und traumhaftem Garten

*Objektnummer: 26338009-1*



KAUFPREIS: 729.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254.54 $m^2$ • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 850 $m^2$

Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling


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

Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26338009-1 |
| Wohnfläche | ca. 254.54 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 7 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1990 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 729.000 EUR |
| Haustyp | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet |
| Energieausweis gültig bis | 30.06.2034 |
| Befeuerung | Pelletheizung |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 89 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1989 |

Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Die Immobilie






Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Die Immobilie






Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

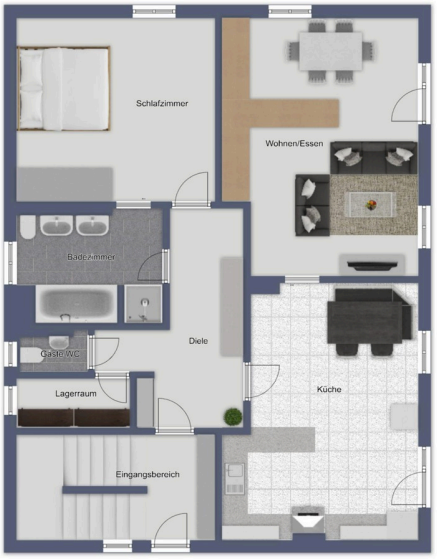
# Die Immobilie





Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# 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: 26338009-1 - 84570 Polling

# Ein erster Eindruck

Natur. Ruhe. Weite. – Großzügiges Zweifamilienhaus mit vielseitigem Potenzial und traumhaftem Garten

Dieses charmante Zweifamilienhaus in idyllischer Lage von Polling vereint großzügiges Wohnen, naturnahe Lebensqualität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf besonders harmonische Weise. Auf einem etwa 850 m² großen Eckgrundstück gelegen und von weitläufigen Feldern umgeben, bietet die Immobilie eine seltene Kombination aus Ruhe, Weitblick und Privatsphäre. Das im Jahr 1990 errichtete Haus verfügt über eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 255 m² und überzeugt durch eine durchdachte, großzügige Raumaufteilung.

Bereits die große Einfahrt mit Doppelgarage vermittelt ein Gefühl von Komfort und Weitläufigkeit. Die Garage ist so angelegt, dass man sie sowohl von der Vorderseite des Hauses als auch über den Garten erreichen kann. Vom hinteren Ausgang der Garage führt ein direkter Weg zur Terrasse und damit unmittelbar in die Küche – besonders praktisch für den Alltag. Das eingewachsene Grundstück erstreckt sich über drei Seiten des Hauses. Auf der Südseite sorgt ein Lichtgraben für viel Helligkeit im Keller. Ein großer Garten mit Gewächshaus unterstreicht die idyllische Atmosphäre; dahinter schließen sich nur unverbaute Felder und Natur an. Betritt man das Haus, befindet man sich zunächst im Treppenhaus, das direkten Zugang zu allen Etagen bietet. Geradeaus führt jeweils eine abschließbare Tür in den Wohnbereich des Erdgeschosses und des Obergeschosses, sodass sich das Haus ideal als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten und einer zusätzlichen Einliegerwohnung im Obergeschoss nutzen lässt.

Im Erdgeschoss verbindet ein großzügiger Flur alle Räume miteinander. Die geräumige Küche verfügt über genügend Platz für eine Essecke. Sowohl das angrenzende Wohnzimmer als auch die Küche haben direkten Zugang zur überdachten Terrasse, wodurch Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verschmelzen. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Schlafzimmer, ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC sowie einen praktischen Lagerraum. Das Obergeschoss eröffnet interessante Perspektiven für verschiedene Wohnkonzepte. Auch hier führt das Treppenhaus geradeaus über eine abschließbare Tür in den Wohnbereich dieser Etage. Die erste mögliche Einheit umfasst zwei individuell nutzbare Zimmer und ein Badezimmer. Über eine weitere Tür gelangt man in den zweiten Bereich mit einem weiteren Flur, Badezimmer, Küche sowie zwei flexibel nutzbaren Zimmern. Von hier aus führt der Zugang auf den sonnigen Südbalkon, der einen wunderbaren Blick über die umliegende Landschaft bietet.

Auch das Kellergeschoss ist großzügig gestaltet. Die Doppelgarage ist unterkellert und

schafft dadurch einen wunderbaren Hobbyraum. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Heizungsraum, Tankraum, eine Waschküche sowie einen Vorratsraum. Zwei weitere große Räume mit Tageslicht und wohnlicher Qualität bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Gäste- oder Arbeitsbereich.

Das Haus verfügt über eine neuwertige Holz-Pelletheizung und wurde im Zuge einer umfassenden energetischen Sanierung im Jahr 2010 modernisiert.

Diese Immobilie verbindet Raum, Ruhe und Natur zu einem Zuhause mit besonderer Ausstrahlung – ein Ort, an dem man ankommt, durchatmet und das Leben in vollen Zügen genießen kann.

Überzeugen Sie sich selbst – gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vor. Bitte senden Sie uns hierfür eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

https://tour.ogulo.com/QXY6

Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# Alles zum Standort

Die Gemeinde Polling im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn zählt rund 3.400 Einwohner und besticht durch ihre naturnahe Lage in einer ruhigen, abwechslungsreichen Kulturlandschaft. Sanft ansteigende Wiesen, Felder und lichte Baumgruppen verleihen dem Ort eine ländlich geprägte Atmosphäre, geprägt von Beschaulichkeit und Bodenständigkeit.

Trotz der Ruhe ist Polling verkehrsgünstig eingebettet: Die Kreisstadt Mühldorf am Inn erreicht man in wenigen Minuten, mit einem regionalen Angebot an Geschäften, Versorgungseinrichtungen und Handwerksbetrieben. Auch Altötting und Burghausen liegen in angenehmer Nachbarschaft und bereichern das Umfeld durch historische Zentren, kulturelle Angebote und regionale Einrichtungen. Über Straßen und Wege sind diese Orte sowie weiter entfernte Regionen bequem erreichbar.

Das Ortsbild zeichnet sich durch gewachsene Strukturen aus: traditionelle Bauernhöfe, gepflegte Wohnhäuser und offene Blickachsen zur Landschaft verleihen Polling eine starke regionale Identität. Das Miteinander in den Nachbardörfern und Weiler wird durch Vereine, kirchliche Feste und gemeinsame Traditionen lebendig gehalten.

Die Umgebung bietet hohe Freizeitqualität: Spaziergänge und Badespaß am Flossinger See, Wanderungen entlang von Hirschbach und Grünbach oder auf dem Naturerlebnisweg „Innaue“ am Inn prägen das Freizeitangebot. Kultur- und Sportangebote wie das Theater im „Prambs-Stadl“, Vereine, Gasthäuser und das Hotel „Ehringer Hof“ runden das Angebot ab. Wellnessmöglichkeiten, etwa die Kristall-Salzgrotte, laden zur Entspannung ein.

Polling verfügt über eine Grundschule und einen Kindergarten. Die zentrale Lage zwischen Mühldorf und dem Chemiedreieck macht den Ort für Pendler und Familien attraktiv, mit flexibler Anbindung an München, Landshut und Rosenheim. Wirtschaftlich bietet die Region gut erschlossene Flächen, aktive Förderung und Ansiedlungsmöglichkeiten.

Polling vereint ländliche Harmonie, gelebte Gemeinschaft und attraktive Freizeit- und Wirtschaftsangebote – ein Ort, an dem Ruhe, Authentizität und Lebensqualität spürbar sind.

Objektnummer: 26338009-1 - 84570 Polling

# 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: 26338009-1 - 84570 Polling

# 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