Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Wohlfühloase im Grünen – Großzügiges Familienhaus mit Pool & traumhafter Gartenanlage

Objektnummer: 26338025-1



KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 2294 m²

Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

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

Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Auf einen Blick

Objektnummer	26338025-1
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	790.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1996
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.05.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	128.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Die Immobilie





Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Die Immobilie





Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Die Immobilie





Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Die Immobilie





Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Die Immobilie





Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Die Immobilie





Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Die Immobilie





Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Die Immobilie





Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Die Immobilie





Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Die Immobilie





Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Die Immobilie





Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Die Immobilie





Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Die Immobilie





Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Die Immobilie





Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Die Immobilie





Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Die Immobilie



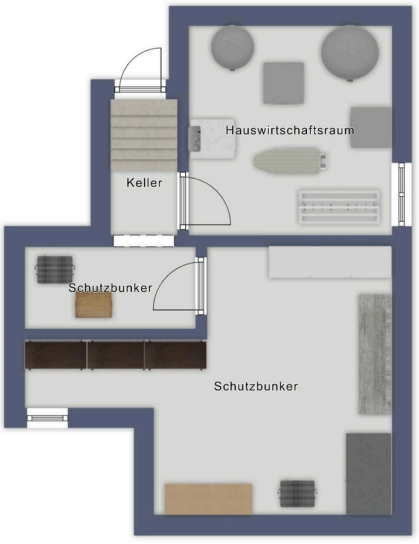
Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

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: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Ein erster Eindruck

Es gibt Orte, die man betritt und sofort spürt, dass sie etwas Besonderes sind. Dieses außergewöhnliche Anwesen in idyllischer Lage von Hörbering ist genau so ein Ort – ein liebevoll geschaffenes Schmuckstück auf dem Land, eingebettet in eine traumhafte Gartenlandschaft voller Ruhe und Harmonie. Auf ca. 2.294 m² Grundstück erwartet Sie ein charmantes Einfamilienhaus im Landhausstil mit Garagen, Werkstatt, Gewächshaus, Gartenhaus sowie einer beeindruckenden Außenanlage mit Pool, Wasserspielen und verwunschenen Gartenbereichen.

Bereits Zufahrt und Eingangsbereich vermitteln Stil, Wärme und Geborgenheit. Prachtvolle Bäume, blühende Sträucher und liebevoll angelegte Grünflächen umrahmen das Anwesen, während Steinwege die einzelnen Bereiche harmonisch verbinden. Eine hochwertige Einfriedung und die gewachsene Sichtschutzbepflanzung sorgen für maximale Privatsphäre und machen das Grundstück zu einer geschützten Oase.

Die traumhafte Sonnenlage bietet von früh bis spät Licht und Wärme sowie einen herrlichen Blick ins Grüne nach Süden und Osten. Der Außenbereich gleicht einem privaten Paradies: Der Pool mit mobiler Überdachung lädt zum Entspannen ein, Wasserspiele mit Seerosen und romantische Gartenplätze schaffen eine besondere Atmosphäre. Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von kurzen Wegen nach Neumarkt-Sankt Veit, Mühldorf am Inn und Eggenfelden mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Freizeitangeboten. Über die nahe A94 erreichen Sie München in etwa einer Stunde. Ab Neumarkt-St. Veit besteht zudem eine regelmäßige Zugverbindung nach München im 30-Minuten-Takt.

Das von 1982 bis April 1984 massiv erbaute Wohnhaus mit 49 cm starken Außenwänden aus Hochlochziegeln wurde über die Jahre erweitert und überzeugt mit großzügigen Platzverhältnissen, einer durchdachten Raumaufteilung und hellen Räumen. Eine architektonische Besonderheit ist die teilweise ausgeführte Split-Level-Bauweise: Versetzte Raum- und Wohnebenen schaffen spannende Blickbeziehungen und eine angenehme räumliche Trennung einzelner Bereiche, ohne den großzügigen Charakter des Hauses zu verlieren.

Ein freundliches Entree bildet den Auftakt. Von hier gelangen Sie direkt in die Garage, einen Lagerraum mit Gartenzugang sowie einen separaten Raum, ideal als Schuhzimmer oder zusätzlicher Stauraum. Das Treppenhaus erschließt die unterschiedlichen Wohnebenen und unterstreicht den individuellen Split-Level-Charakter.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Badezimmer, ein Zimmer mit großzügiger Sauna

sowie der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Große Terrassentüren öffnen sich zur Terrasse und in den traumhaften Garten. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Büro, Gästezimmer oder Rückzugsort.

Im Obergeschoss stehen vier weitere Zimmer, ein Badezimmer und ein separates WC zur Verfügung. Ein Highlight ist der großzügige Balkon auf der Gartenseite, der sich über drei Zimmer erstreckt und einen herrlichen Blick ins Grüne eröffnet.

Das Dachgeschoss bietet zwei zusätzliche Zimmer und viel Raum für Familie, Gäste oder kreative Wohnideen. Dank des großzügigen Platzangebots eignet sich die Immobilie auch ideal als Mehrgenerationenhaus.

Auch das Kellergeschoss bietet praktische Nutzflächen. Neben Hauswirtschafts- und Tankraum befindet sich hier ein massiver Schutzbunker, der sich hervorragend als außergewöhnlicher Lagerraum nutzen lässt.

Dieses Anwesen ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen. Ein Zuhause voller Charakter, Charme und Lebensqualität für Menschen, die Ruhe, Natur und stilvolles Wohnen im Grünen schätzen.

Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

Alles zum Standort

Hörbering, ein idyllischer Ortsteil der Stadt Neumarkt-Sankt Veit im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn, steht für naturnahes Wohnen, Ruhe und ein entspanntes Lebensgefühl im Grünen. Die ländlich geprägte Umgebung begeistert mit weitläufigen Wiesen, sanften Hügeln, goldgelben Feldern und kleinen Waldstücken – ein Ort, an dem die Natur den Alltag bestimmt und jede Jahreszeit ihren ganz besonderen Charme entfaltet. Vogelgezwitscher am Morgen, malerische Sonnenuntergänge über den Feldern und die klare, frische Landluft schaffen eine Atmosphäre zum Wohlfühlen und Durchatmen.

Hier genießen Sie die wohltuende Ruhe des Dorflebens fernab von Hektik und Stress. Spaziergänge entlang idyllischer Feldwege, Fahrradtouren durch die grüne Landschaft oder entspannte Stunden im eigenen Garten machen Hörbering zu einem idealen Rückzugsort für Naturliebhaber, Familien und alle, die das Leben im Einklang mit der Natur schätzen.

Trotz der ruhigen und angenehm dörflichen Lage profitieren Sie von einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Das Zentrum von Neumarkt-Sankt Veit mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Restaurants und dem Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die charmante Stadt Eggenfelden liegt nur ca. 20 Fahrminuten entfernt und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Freizeitangebote sowie ein lebendiges Stadtzentrum mit zahlreichen Cafés, Geschäften und kulturellen Angeboten.

Die Region zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität aus und verbindet ländliche Idylle mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zahlreiche Rad- und Spazierwege führen durch die reizvolle Natur und laden dazu ein, die wunderschöne Umgebung aktiv zu entdecken. Gleichzeitig sorgt ein lebendiges Vereinsleben für eine herzliche Dorfgemeinschaft und ein angenehmes Miteinander.

Hörbering bietet damit die perfekte Kombination aus entspannter Wohnlage im Grünen und kurzen Wegen zu den zentralen Orten der Region – ein Ort, an dem man zur Ruhe kommt, die Schönheit der Natur täglich erlebt und sich sofort zuhause fühlt.

Objektnummer: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

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: 26338025-1 - 84494 Neumarkt-Sankt Veit / Hörbering

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