Schwindegg

Raum für Generationen – Zweifamilienhaus mit großem Garten und herrlicher Aussicht

Objektnummer: 26338033



KAUFPREIS: 739.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215.42 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 878 m^2

Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

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

Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

Auf einen Blick

Objektnummer	26338033
Wohnfläche	ca. 215.42 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1976
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	739.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	281.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

Die Immobilie





Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

Die Immobilie





Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

Die Immobilie





Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

Die Immobilie





Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

Die Immobilie

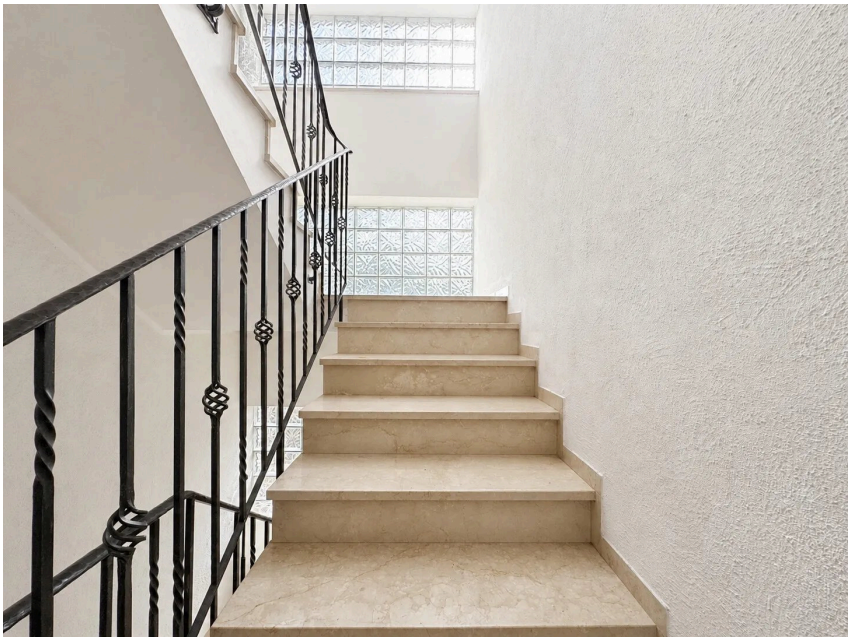




Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

Die Immobilie





Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

Die Immobilie





Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

Die Immobilie





Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

Die Immobilie





Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

Die Immobilie





Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

Die Immobilie





Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

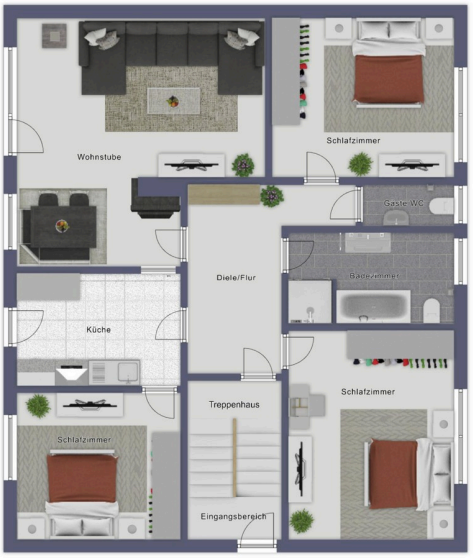
Die Immobilie



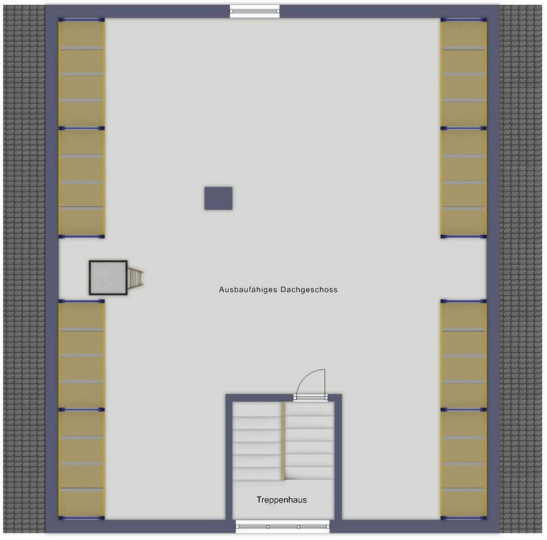


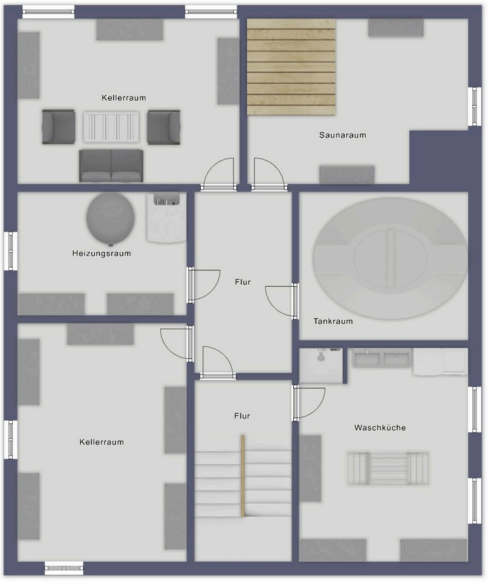
Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

Grundrisse






Ausbaufähiges Dachgeschoss
Treppenhaus


Kellerraum
Saunaraum
Heizungsraum
Flur
Tankraum
Kellerraum
Flur
Waschküche



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: 26338033 - 84419 Schwindegg

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in Schwindegg bietet auf einer Wohnfläche von ca. 215,42 m² und einem ca. 878 m² großen Eckgrundstück eine hervorragende Grundlage für alle, die ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten. Mit zwei separaten Wohneinheiten und einem ausbaufähigen Dachgeschoss eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als großzügiges Zuhause für die ganze Familie.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Gelegenheit, individuelle Wohnkonzepte umzusetzen und den vorhandenen Charme mit modernen Wohnansprüchen zu verbinden. Ein zentrales Treppenhaus verbindet alle Ebenen des Hauses und sorgt für eine komfortable Erschließung vom Keller bis ins Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohnbereich, der direkten Zugang zur Terrasse bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei flexibel nutzbare Zimmer, einen vorgesehenen Küchenbereich, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über einen nahezu identischen Grundriss und bietet vier individuell nutzbare Zimmer, einen weiteren vorgesehenen Küchenbereich, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Ein großzügiger, sich über eine Hausseite erstreckender Balkon eröffnet einen schönen Blick in den Garten. Dank der Südausrichtung genießen Sie hier eine herrliche Aussicht – die ideale Voraussetzung, um sonnige Stunden in angenehmer Atmosphäre zu verbringen. Für zusätzlichen Wohnkomfort ist das Haus in einigen Räumen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Das Dachgeschoss bietet umfangreiche Ausbaureserven und eröffnet vielseitige Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche sowie zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Das Kellergeschoss umfasst zwei flexibel nutzbare Räume, einen Saunaraum, einen großzügigen Waschraum, einen Heizungsraum sowie einen Tankraum. Ein integrierter Wäscheabwurf erleichtert den Alltag und ergänzt die durchdachte Raumaufteilung.

Die Wärmeversorgung der Immobilie erfolgt durch eine zentrale Ölheizung. Eine Solarthermieanlage auf dem Dach unterstützt die Warmwasserbereitung und ergänzt die Haustechnik sinnvoll.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, liebevoll angelegte Garten, der sich über

drei Seiten des Hauses erstreckt. Eingewachsene Bäume und die geschützte Lage schaffen eine angenehme Privatsphäre und laden dazu ein, den Außenbereich nach eigenen Wünschen zu genießen. Die Südterrasse im Erdgeschoss ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet und erweitert den Wohnbereich in den Garten. Direkt angrenzend befindet sich ein Spielplatz, der insbesondere für Familien mit Kindern einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie ein dahinterliegender Geräteraum mit praktischem Stauraum zur Verfügung.

Dieses Zweifamilienhaus überzeugt vor allem durch seine solide Größe, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und das große Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung. Eine attraktive Gelegenheit für Käufer, die den Wert einer Bestandsimmobilie erkennen und ihr neues Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

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/eSxH

Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

Alles zum Standort

Die Gemeinde Schwindegg liegt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus ländlicher Idylle und einer guten Verkehrsanbindung. Umgeben von einer reizvollen Voralpenlandschaft bietet der Ort eine hohe Wohn- und Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Schwindegg verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten, Apotheken, Kindergärten sowie einer Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen und ein erweitertes Angebot an Dienstleistungen befinden sich in den nahegelegenen Städten Mühldorf am Inn, Dorfen und Erding.

Ein besonderer Standortvorteil ist der Bahnhof Schwindegg an der Bahnstrecke München–Mühldorf. Von hier bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung München und Mühldorf am Inn. Zudem sorgt die Nähe zur Bundesstraße B12 für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Die Autobahn A94 ist in nur 5 Minuten zu erreichen, die Landeshauptstadt München in 35 Minuten.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Sport- und Freizeitangebote sowie ein aktives Vereinsleben prägen das gesellschaftliche Leben der Gemeinde. Die naturnahe Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und macht Schwindegg zu einem attraktiven Wohnort für alle Generationen.

Insgesamt vereint Schwindegg eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit einer guten Anbindung an die regionalen Zentren und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen im oberbayerischen Voralpenland.

Objektnummer: 26338033 - 84419 Schwindegg

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: 26338033 - 84419 Schwindegg

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