Erharting

Ein Platz im Grünen – Einfamilienhaus in traumhafter Hanglage am Waldrand auf 1.727 m²

Objektnummer: 26338043



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1727 m²

Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

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

Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

Auf einen Blick

Objektnummer	26338043
Wohnfläche	ca. 203 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 107 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	79.97 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.10.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

Die Immobilie





Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

Die Immobilie





Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

Die Immobilie





Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

Die Immobilie





Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

Die Immobilie





Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

Die Immobilie





Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

Die Immobilie





Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

Die Immobilie





Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

Die Immobilie





Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

Die Immobilie





Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

Die Immobilie





Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

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: 26338043 - 84513 Erharting

Ein erster Eindruck

Ein Platz im Grünen – Einfamilienhaus in traumhafter Hanglage am Waldrand auf 1.727 m²

In idyllischer Ortsrandlage von Erharting, umgeben von altem Baumbestand und mit Blick in den angrenzenden Wald, liegt dieses besondere Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997. Auf rund 203 m² Wohnfläche bietet das Haus ein gemütliches Zuhause mit viel Gestaltungspotenzial. Das großzügige, liebevoll eingewachsene Grundstück mit 1.727 m² schenkt viel Ruhe und Idylle. Die besondere Hanglage eröffnet einen wunderschönen Ausblick nach Süden und macht das Zusammenspiel von Haus und Garten besonders reizvoll.

Schon der Weg zum Haus hat seinen eigenen Zauber: Ein kleiner, romantischer Gartenweg führt durch das Grün zum Eingang und lässt den Alltag ein Stück weit hinter sich.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Windfang mit angrenzendem Gäste-WC. Über den Flur gelangen Sie in die Küche mit praktischer Speisekammer und direktem Zugang zur ersten Terrasse. Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohn- und Essbereich mit seinem beeindruckenden Sichtdachstuhl. Die großzügige Raumhöhe schafft ein luftiges Wohngefühl, während die leicht abgesetzte Essecke einen gemütlichen Platz für gemeinsame Stunden bietet. Der angrenzende Wintergarten holt die Natur ins Haus und eröffnet einen schönen Blick ins Grüne und in die Ferne.

Besonders reizvoll zeigt sich hier die Hanglage: Während das Erdgeschoss auf der Eingangsseite ebenerdig zugänglich ist, liegt der Wohnbereich zur gegenüberliegenden Seite hin deutlich erhöht. So entsteht das Gefühl, über dem Garten zu wohnen. Der Balkon neben dem Wintergarten lädt dazu ein, den Blick über das Grün schweifen zu lassen und die ruhige Umgebung aus einer ganz besonderen Perspektive zu genießen.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein weitläufiger, offener Raum, der viel Freiheit für individuelle Wohnideen bietet. Ob als gemütlicher Rückzugsort, kreatives Atelier oder großzügiger Schlafbereich – hier lassen sich persönliche Wohnträume verwirklichen. Besonders attraktiv ist der nach Westen ausgerichtete Balkon, der mit einer wunderbaren Fernsicht begeistert und dazu einlädt, die Abendsonne in vollen Zügen zu genießen. Hier können Sie den Tag bei herrlichem Ausblick und stimmungsvollen Sonnenuntergängen entspannt ausklingen lassen.

Dank der Hanglage bietet auch das Untergeschoss helle, wohnlich nutzbare Räume. Zwei Zimmer liegen zur Gartenseite, eines davon mit direktem Zugang ins Freie. Ein großzügiges Badezimmer mit großer Badewanne, ein Waschraum mit angrenzendem Kellerraum sowie der Heizungs- und Tankraum ergänzen diese Ebene. Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme.

Seinen besonderen Reiz entfaltet dieses Anwesen im Außenbereich. Der weitläufige Garten umschließt das Haus und verbindet sonnige Terrassenplätze, eingewachsene Grünflächen und eine große Wiese zu einem kleinen Rückzugsort mitten in der Natur. Der angrenzende Wald schafft eine wunderschöne Kulisse. Ob ein ruhiger Morgen auf der Terrasse, lange Sommerabende im Garten oder Platz zum Spielen und Entdecken – das Grundstück lässt viel Raum für die eigenen Wünsche.

Eine Garage und ein Carport runden das Angebot ab.
Trotz der ruhigen, naturnahen Lage sind Mühldorf am Inn und die umliegenden Orte schnell erreichbar. Die Autobahn A 94 liegt nur etwa fünf Fahrminuten entfernt.
Ein Haus mit Charakter, ein Garten voller Möglichkeiten und ein Ort, an dem sich ganz eigene Wohnträume verwirklichen lassen.

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/ciUy

Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

Alles zum Standort

Die Gemeinde Erharting liegt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und überzeugt durch ihre reizvolle Lage inmitten der idyllischen Landschaft des Inn-Salzach-Gebiets. Die ländlich geprägte Umgebung, weitläufige Grünflächen und die angenehme Wohnatmosphäre machen den Ort besonders attraktiv für Menschen, die naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte verbinden möchten.

Erharting befindet sich in verkehrsgünstiger Lage zwischen Mühldorf am Inn und Neuötting. Über die nahegelegene Bundesautobahn A94 besteht eine attraktive Anbindung in Richtung München und Passau. Auch die umliegenden Wirtschaftsstandorte und Gemeinden sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Die nahegelegene Kreisstadt Mühldorf am Inn bietet eine umfassende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischen Einrichtungen sowie einem abwechslungsreichen gastronomischen und kulturellen Angebot. Darüber hinaus verfügt Mühldorf über einen Bahnhof mit regionalen Zugverbindungen.

Die reizvolle Natur rund um Erharting lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und zahlreichen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Die umliegenden Wiesen, Felder und Waldgebiete bieten einen hohen Erholungswert und unterstreichen den besonderen Charme dieser ländlichen Wohnlage.

Erharting vereint die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfelds mit der Nähe zu wichtigen Versorgungszentren und einer guten regionalen Verkehrsanbindung. Damit bietet die Gemeinde attraktive Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Wohn- und Lebensqualität abseits des städtischen Trubels schätzen.

Objektnummer: 26338043 - 84513 Erharting

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: 26338043 - 84513 Erharting

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