Marktl

Wohnen im Einklang mit der Natur – Traumhaftes Holzhaus mit Alpenblick

Objektnummer: 26437019-1



KAUFPREIS: 897.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186.33 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1231 m^2

Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

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

Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Auf einen Blick

Objektnummer	26437019-1
Wohnfläche	ca. 186.33 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	897.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	19.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.05.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Die Immobilie





Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

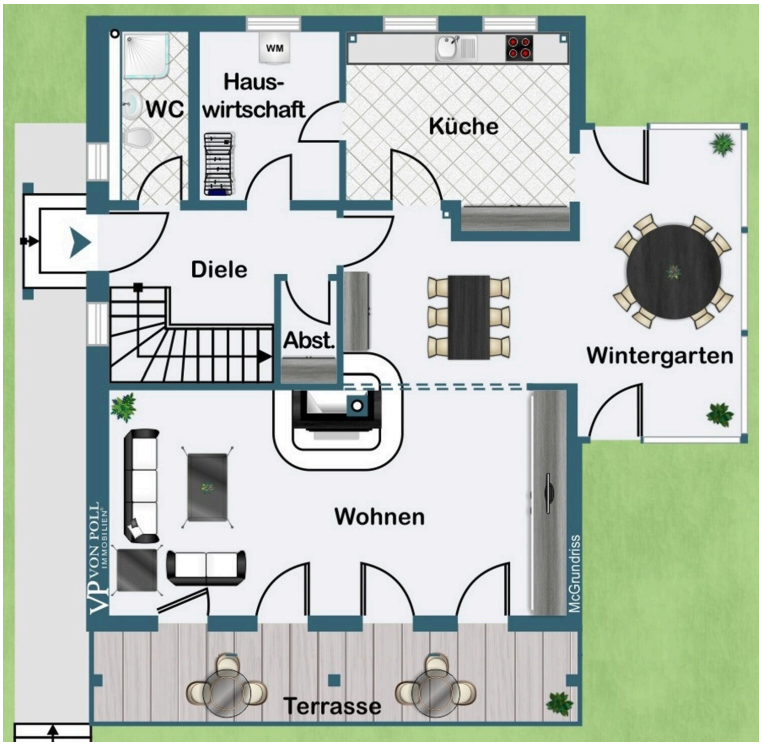
Die Immobilie

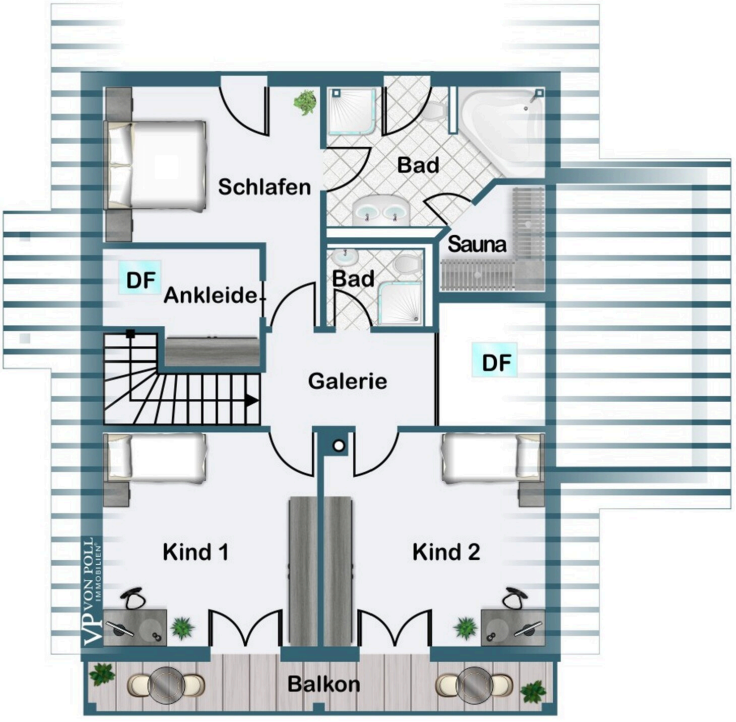


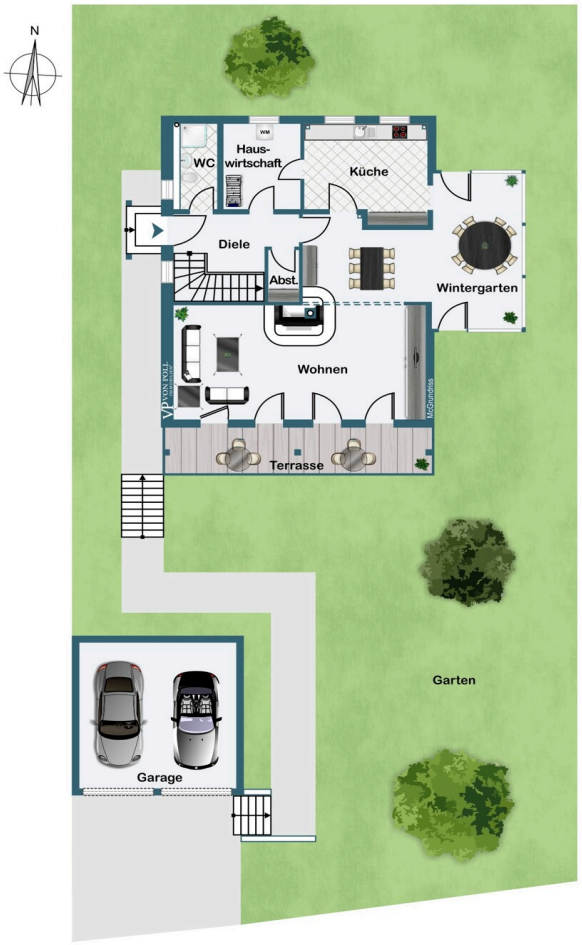


Objektnummer: 26437019-1 - 84533 Marktl

Grundrisse




Schlafen
Bad
Sauna
DF
Ankleide
Bad
Galerie
DF
Kind 1
Kind 2
Balkon



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: 26437019-1 - 84533 Marktl

Ein erster Eindruck

Wohnen im Einklang mit der Natur – Traumhaftes Massivholzhaus mit Alpenblick

Eingebettet in eine traumhaft ruhige Naturlandschaft, am Ende einer ruhigen Anliegerstraße, direkt angrenzend an den Waldrand und Felder, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in Marktl – ein Ort voller Wärme, Geborgenheit und natürlicher Schönheit. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.231 m² entfaltet sich ein liebevoll angelegtes Refugium mit blühenden Gartenlandschaften, romantischen Rückzugsorten und herrlichen Terrassen, die zu jeder Jahreszeit zum Verweilen einladen.

Das im Jahr 2003 erbaute Sonnleitner-Massivholzhaus begeistert mit seiner harmonischen Architektur in Hanglage, ökologisch und energetisch hochwertigen Bauweise, gesundem Raumklima und einer Wohnfläche von ca. 186,33 m². Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: Die stilvolle Verarbeitung von Holz im gesamten Innenbereich schafft ein behagliches Wohngefühl voller Wärme und Natürlichkeit – ein Zuhause, das Herz und Seele berührt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Diele, an die sich ein Duschbad, eine Speisekammer und ein praktischer Hauswirtschafts- und Technikraum anschließt. Die hochwertige Einbauküche öffnet sich zum großzügigen Wohn- und Essbereich, der mit seiner Offenheit und den vielen Fensterflächen ein wunderbares Gefühl von Licht und Freiheit vermittelt. Ein besonderer Blickfang ist der charmante Wintergarten auf der Ostseite, der die Morgensonne einfängt und einen herrlichen Platz für entspannte Stunden bietet.

Das Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Drei gemütliche Schlafzimmer bieten Raum für Familie, Gäste oder Homeoffice. Das stilvolle Elternbadezimmer mit Badewanne und Dusche lädt zu entspannten Wohlfühlmomenten ein und würde auch noch Platz und Möglichkeit für eine eigene Sauna bieten. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Ankleide, ein weiteres Dusch- oder Kinderbad sowie einen großzügigen Balkon, der von zwei Schlafzimmern aus zugänglich ist – ein wunderbarer Ort, um den Blick über die sanfte Landschaft bis hin zu den Alpen schweifen zu lassen.

Die Süd- und Südostausrichtung eröffnet einen beeindruckenden Panoramaausblick mit Alpenblick, während auf der Nordseite der angrenzende bewaldete Hang eine idyllische und geschützte Atmosphäre schafft. Der liebevoll gestaltete Garten bietet zauberhafte Oasen voller Ruhe und Naturverbundenheit – perfekt für Menschen, die das Besondere suchen.

Auch technisch überzeugt diese Immobilie mit nachhaltiger und moderner Ausstattung: Eine leistungsfähige PV-Anlage, die effiziente Wärmepumpenheizung, Parkett- und Holzdielenböden sowie die großzügige Doppelgarage mit Satteldach und zusätzlichen Nutzflächen im Dachbereich runden dieses besondere Angebot harmonisch ab.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung und kurzen Wegen nach Burghausen sowie Alt- und Neuötting.

Dieses Haus ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort voller Leben, Licht und Geborgenheit. Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Natur und stilvolles Wohnen in perfekter Harmonie genießen 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!

Objektnummer: 26437019-1 - 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 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: 26437019-1 - 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: 26437019-1 - 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