Burgkirchen an der Alz

Klare Linien. Hochwertiges Wohnen. – Modernes Reihenmittelhaus mit Top-Ausstattung & Energieklasse A

Objektnummer: 26437040



KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123.11 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 198 m^2

Objektnummer: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

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

Objektnummer: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

Auf einen Blick

Objektnummer	26437040
Wohnfläche	ca. 123.11 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2018
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	489.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	02.09.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	30.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

Die Immobilie





Objektnummer: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

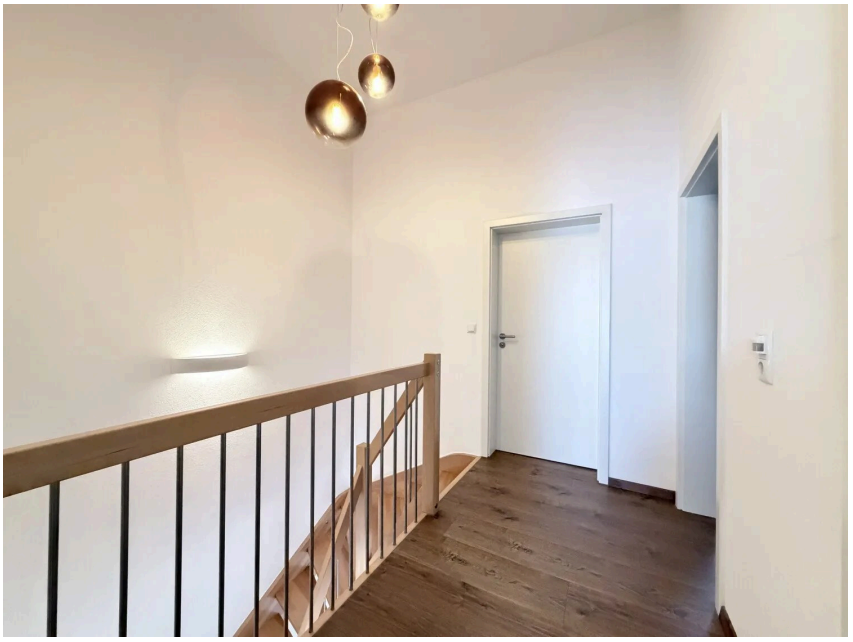
Die Immobilie





Objektnummer: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

Die Immobilie

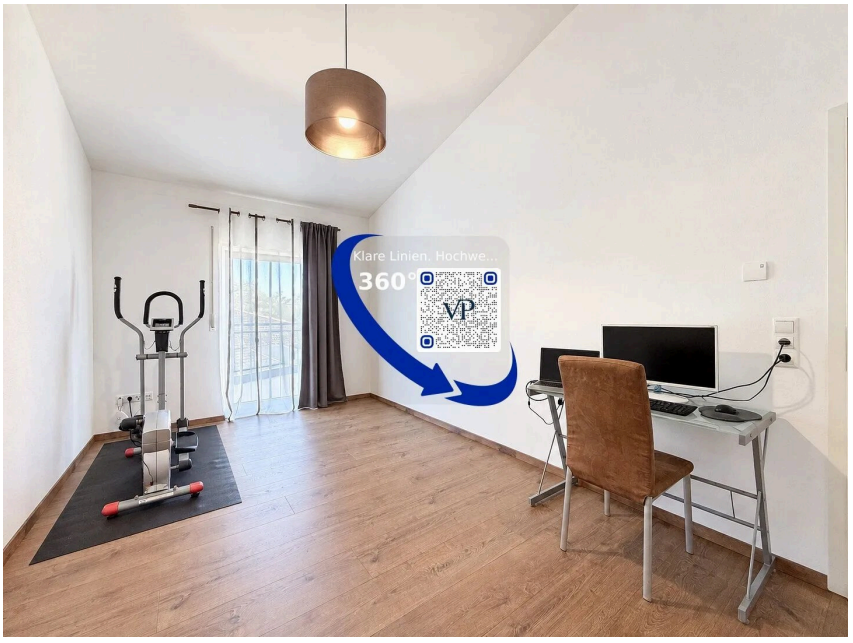




Objektnummer: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

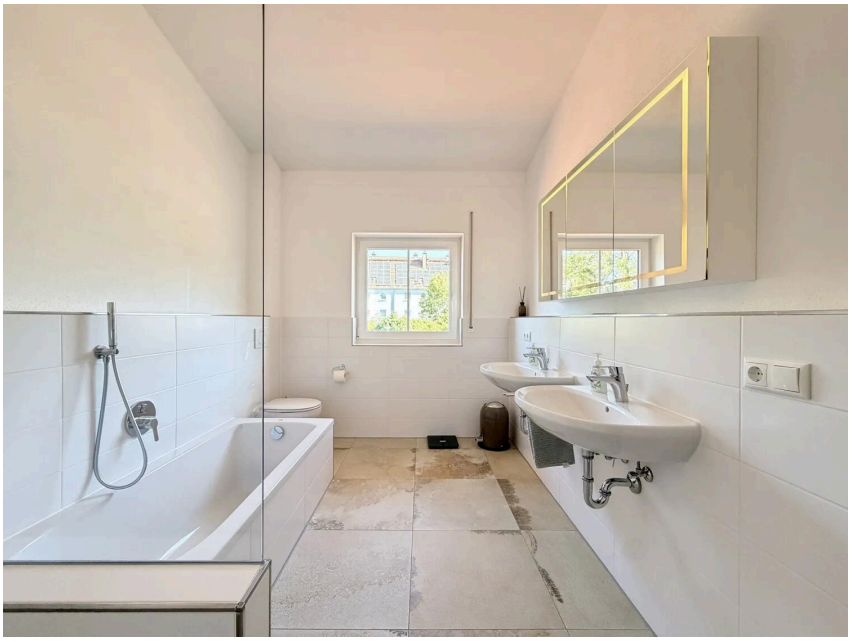
Die Immobilie





Objektnummer: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

Die Immobilie





Objektnummer: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

Die Immobilie





Objektnummer: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

Die Immobilie





Objektnummer: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

Die Immobilie





Objektnummer: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

Die Immobilie





Objektnummer: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

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: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

Ein erster Eindruck

Klare Linien. Hochwertiges Wohnen. – Modernes Reihenmittelhaus mit Top-Ausstattung & Energieklasse A

Ankommen und sich zu Hause fühlen: Dieses hochwertig gestaltete Reihenmittelhaus in Burgkirchen an der Alz verbindet moderne Architektur mit klaren Linien und einem cleanen Wohnkonzept. Großzügige Raumhöhen, ausgewählte Materialien, wie Natursteinböden und zahlreiche maßgefertigte Schreinerarbeiten verleihen dem Haus einen individuellen, modernen und durchdachten Charakter. Das 2018 errichtete Haus bietet ca. 123,11 m² Wohnfläche auf einem ca. 198 m² großen Grundstück. Zwei Garagen, eine moderne Wärmepumpentechnik und die Energieeffizienzklasse A ergänzen das attraktive Gesamtangebot.

Bereits der kleine Weg, der zwischen den beiden Garagen zum Haus führt, gestaltet den Zugang einladend. Beim Betreten eröffnet sich ein offenes Raumkonzept. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die besondere Raumhöhe schafft ein luftiges Wohngefühl, während Natursteinplatten und individuell gefertigte Einbauten den anspruchsvollen Charakter des Interieurs unterstreichen. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in die puristische Gestaltung ein. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum komplettieren diese Etage.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll und zugleich modern angelegte Außenbereich. Die nach Westen ausgerichtete Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen schönen Rahmen für entspannte Abende. Eine rund sechs Meter lange Markise sowie die schicke Outdoor-Küche mit Grill machen diesen Bereich zu einem besonderen Ort für Genuss und Geselligkeit.

Über eine stilvolle Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier stehen drei flexibel nutzbare Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche zur Verfügung. Die außergewöhnliche Raumhöhe setzt sich auch auf dieser Etage fort und unterstützt das offene, weitläufige Raumgefühl.

Das Kellergeschoss bietet neben Wasch-, Heizungs- und Lagerflächen einen großzügigen Hobbyraum. Teile des Untergeschosses wurden wohnlich ausgebaut und heben sich damit deutlich von einem klassischen Nutzkeller ab. Die im Haus gewählte Material- und Gestaltungslinie setzt sich dabei konsequent bis in diese Ebene fort.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als außergewöhnlich stimmiges Zuhause mit einem hohen Anspruch an Gestaltung, Materialqualität und Wohnkomfort. Die durchdachte Innenarchitektur, individuelle Schreinerlösungen und der besonders schön angelegte Garten mit Westterrasse verleihen dem Haus eine Qualität, die sich

sowohl im Detail als auch im Gesamtbild zeigt.

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/ZKyh

Objektnummer: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

Alles zum Standort

Burgkirchen an der Alz mit rund 10.400 Einwohnern ist eine lebendige und weltoffene Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Altötting. Eingebettet in die reizvolle Landschaft entlang von Alz und Halsbach verbindet der Ort auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und einem wirtschaftlich starken Umfeld.

Das Leben in Burgkirchen ist geprägt von kurzen Wegen und einer angenehmen Gemeinschaft. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen sowie ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot befinden sich in unmittelbarer Nähe. Märkte, Feste und kulturelle Veranstaltungen sorgen das ganze Jahr über für Abwechslung, während das rege Vereinsleben den besonderen Zusammenhalt der Gemeinde widerspiegelt. Gleichzeitig ist Burgkirchen als Teil des Bayerischen Chemiedreiecks ein bedeutender Wirtschafts- und Arbeitsstandort der Region.

Wer Ruhe und Erholung sucht, findet sie direkt vor der Haustür: Die idyllischen Landschaften rund um Alz und Halsbach, grüne Wiesen und zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden in der Natur ein. Hier lässt sich das oberbayerische Lebensgefühl in all seinen Facetten genießen.

Auch die verkehrsgünstige Lage macht Burgkirchen besonders attraktiv. Alt- und Neuötting sowie der Anschluss an die A94 Richtung München liegen nur rund 9 km entfernt. Ebenfalls etwa 9 km entfernt befindet sich Burghausen mit seiner romantischen Altstadt und der imposanten, über einen Kilometer langen Burganlage.

Der Landkreis Altötting liegt reizvoll zwischen München, Passau und Salzburg und vereint Natur, Kultur und bayerische Tradition. Die Landschaft entlang von Inn und Salzach, zahlreiche Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie ein weitläufiges Netz an Rad- und Wanderwegen bieten vielfältige Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung. Kulturelle Höhepunkte, traditionelle Feste und gemütliche Biergärten verleihen der Region ihren unverwechselbaren Charakter.

Mit dem bekannten Wallfahrtsort Altötting, der historischen Stadt Burghausen und der Nähe zu Österreich bietet die Region zudem zahlreiche attraktive Ausflugsziele. So entsteht rund um Burgkirchen ein Lebensraum, der wirtschaftliche Stärke und eine gute Anbindung mit Naturverbundenheit, Kultur und echter bayerischer Lebensqualität verbindet – ein Ort, an dem man sich gerne zuhause fühlt.

Objektnummer: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

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: 26437040 - 84508 Burgkirchen an der Alz

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