

Kastl

# Charmante 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in absolut ruhiger Ortsrandlage

Objektnummer: 22338018-01



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 22338018-01 - 84556 Kastl

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

Objektnummer: 22338018-01 - 84556 Kastl

## Auf einen Blick

Objektnummer	22338018-01	Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnfläche	ca. 86,6 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Bauweise	Massiv
Zimmer	3.5	Ausstattung	Balkon
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1993		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 22338018-01 - 84556 Kastl

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	82.93 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.01.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 22338018-01 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338018-01 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338018-01 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338018-01 - 84556 Kastl

## Die Immobilie





Objektnummer: 22338018-01 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 22338018-01 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338018-01 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338018-01 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



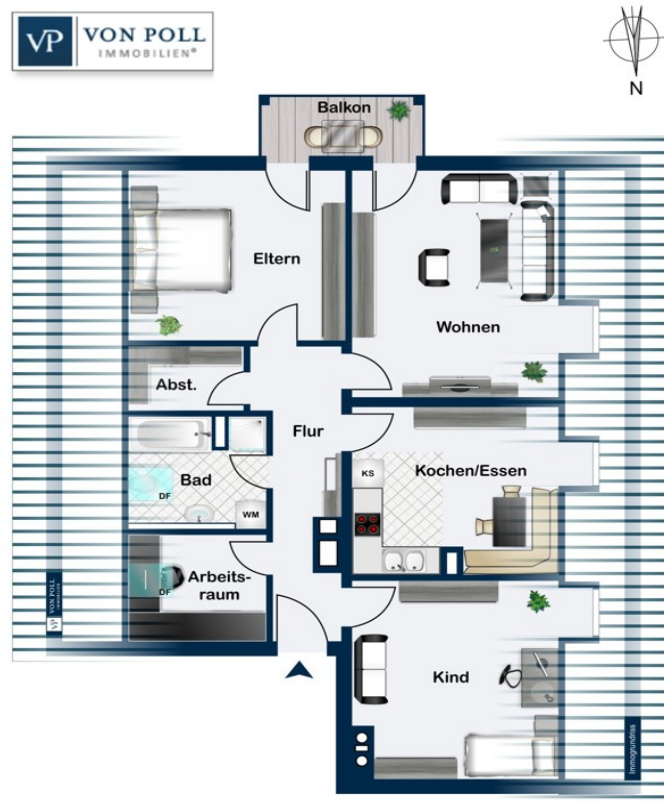
Objektnummer: 22338018-01 - 84556 Kastl

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338018-01 - 84556 Kastl

## 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: 22338018-01 - 84556 Kastl

## Ein erster Eindruck

Charmante 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in absolut ruhiger Ortsrandlage Diese charmante Dachgeschosswohnung umfasst ca. 87 m<sup>2</sup> und ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen, das im Jahr 1993 erbaut wurde. Die Wohnanlage befindet sich am nördlichen Ortsrand, in einer sympathischen, absolut verkehrsberuhigten Wohnsiedlung am Ende einer Sackgasse. Trotz ruhiger und naturnaher Lage finden Sie viele relevante Einrichtungen in unmittelbarer Nähe – ob Kindergarten und Schule, Supermarkt mit Bäckerei und Gastrobetriebe sowie der Bahnhof, von dem Sie mit dem Zug in wenigen Minuten nach Altötting und Burghausen kommen. Aufgeteilt auf Ost-, Süd- und Westseite befinden sich in der Wohnung 3,5 gut geschnittene Zimmer, eine geräumige Küche, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, eine Abstellkammer und der zentrale Flur, der sämtliche Räume verbindet. Die Ausrichtungen der Räume sowie ausreichend Dachfenster und Dachgauben bieten sehr viel Tageslicht von früh bis spät. Ein gemütlicher Südbalkon ist vom Wohnzimmer und Schlafzimmer aus erreichbar – hier können Sie am Nachmittag in entspannter Atmosphäre Sonne tanken oder bei einem Glas Wein am Abend den Sonnenuntergang genießen - ein tolles Gefühl! Die insgesamt sehr stimmige Raumaufteilung entnehmen Sie gerne den beiliegenden Grundrissen. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000 €). Zusätzlich verfügt die Anlage über weitere Außenstellplätze für Bewohner und Besucher. Die Wohnung befindet sich in einem sehr ordentlichen und gepflegten Zustand. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von dieser sympathischen Immobilie. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 22338018-01 - 84556 Kastl

## Alles zum Standort

Die Ortschaft Kastl mit seinen ca. 2.800 Einwohnern ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Altötting und ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Unterneukirchen. Die Dachgeschosswohnung liegt verkehrsberuhigt am nördlichen Ortsrand von Kastl. Vom Bahnhof Kastl kommen Sie mit dem Zug sehr schnell nach Altötting und Burghausen. Auch der Supermarkt befindet sich in fußläufiger Entfernung. Neben dem landwirtschaftlichen Charakter ist Kastl heute auch eine Wohngemeinde. Im Ort befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Zu den Sehenswürdigkeiten gehört vor allem die alte gotische Pfarrkirche St. Kastulus aus dem Jahr 1504 (vom Märtyrer Castulus hat der Ort seinen Namen bekommen). Nach der Renovierung im Jahr 2004 gilt sie als eine der schönsten Dorfkirchen in der Umgebung. Am Dorfplatz befindet sich ein gutes bayerisches Landgasthaus mit hauseigener Metzgerei. Schöne alte Bauernhöfe – oft liebevoll renoviert – gehören ebenso zum Gebiet dieser Flächengemeinde im Landkreis Altötting. Der Landkreis Altötting - das A und Ö in Bayern - liegt zentral zwischen München, Passau und Salzburg und beheimatet den bedeutendsten Wallfahrtsort Bayerns und die längste Burg der Welt. Die Hightech-Region mit weltweit anerkanntem technischem Know-how ist ein Aushängeschild für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns. Rund 80 Kilometer östlich von München, in der unmittelbaren Nachbarschaft zu Österreich und Niederbayern, liegt der flächenmäßig eher kleine Landkreis. Hier leben rund 106.000 Einwohner, wichtigste Städte sind Alt- und Neuötting sowie Burghausen. Die Marienwallfahrt und die Gnadenkapelle in Altötting ziehen jährlich rund eine Million Pilger an. Burghausen mit der längsten Burganlage der Welt (1.051 Meter) und der romantischen Altstadt ist immer einen Besuch wert. Der Landkreis liegt malerisch an Inn und Salzach und bietet eine hohe Lebensqualität. Das Landschaftsbild ist geprägt von einer etwa 10 Kilometer breiten Ebene, in der der Inn fließt und die im Norden und Süden von einer üppig grünen Hügellandschaft begrenzt wird. Im Landkreis mündet auch die Salzach in den Inn, der sich in Passau mit der Donau vereinigt. Es existieren neun wertvolle Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete, daneben über 100 Naturdenkmäler. Das umfangreiche Freizeitangebot reicht von Badeseen und Trimpfpfaden über eine Kartbahn und Golfplätze bis hin zu fast 400 Kilometer an Rad- und Wanderwegen.



Objektnummer: 22338018-01 - 84556 Kastl

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 82.93 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 22338018-01 - 84556 Kastl

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn  
E-Mail: [muehdorf@von-poll.com](mailto:muehdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)