

Emmerting

# Sonniger Wohngenuss in ruhiger Lage: Modernes und großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenoase

Objektnummer: 24338032



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

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 489 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

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

Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Auf einen Blick

Objektnummer	24338032	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 144,06 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	20.01.2025	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	2007		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	95.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.11.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



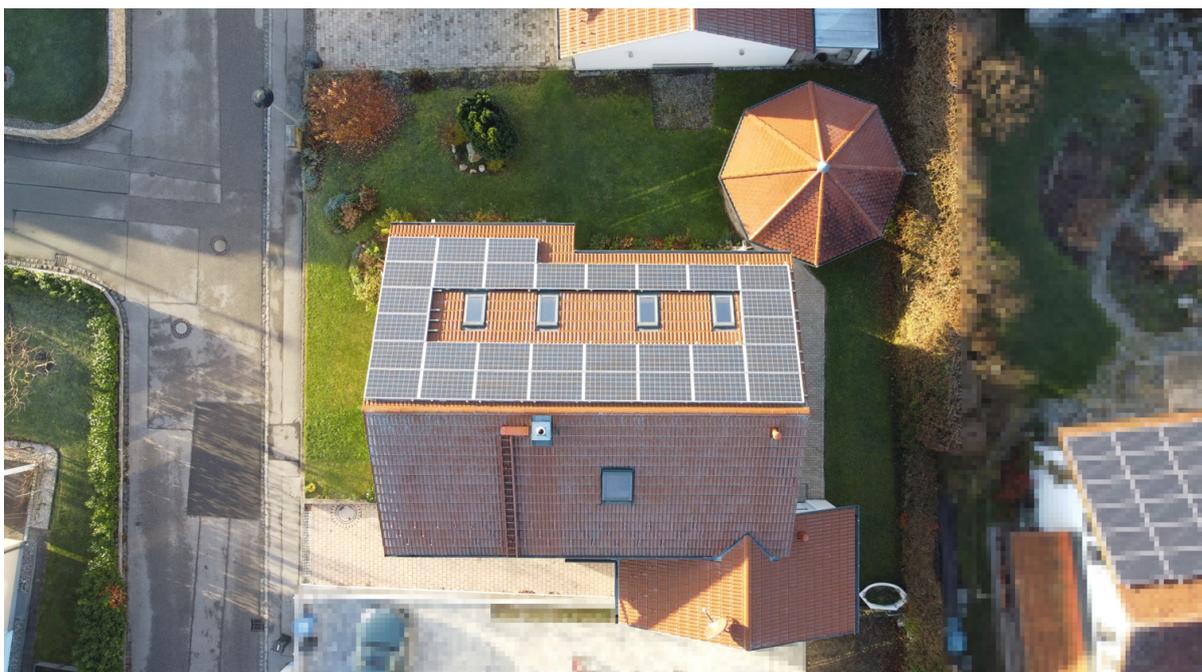
Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,18% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,10% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,14% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,10% p.a.	3,18% p.a.
30 Jahre	3,51% p.a.	3,59% p.a.

Stand 01.10.2024

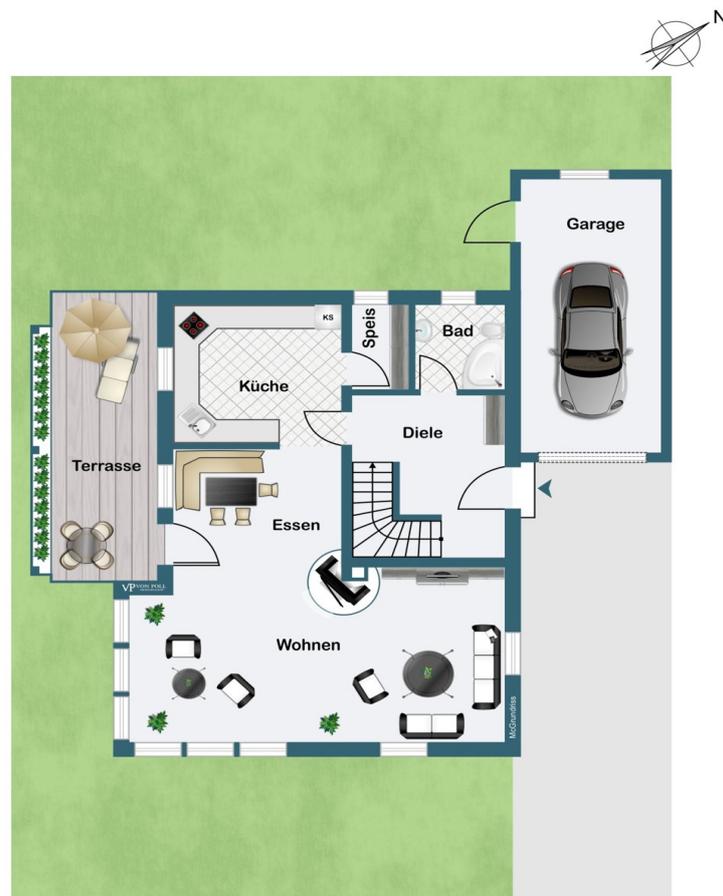
**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

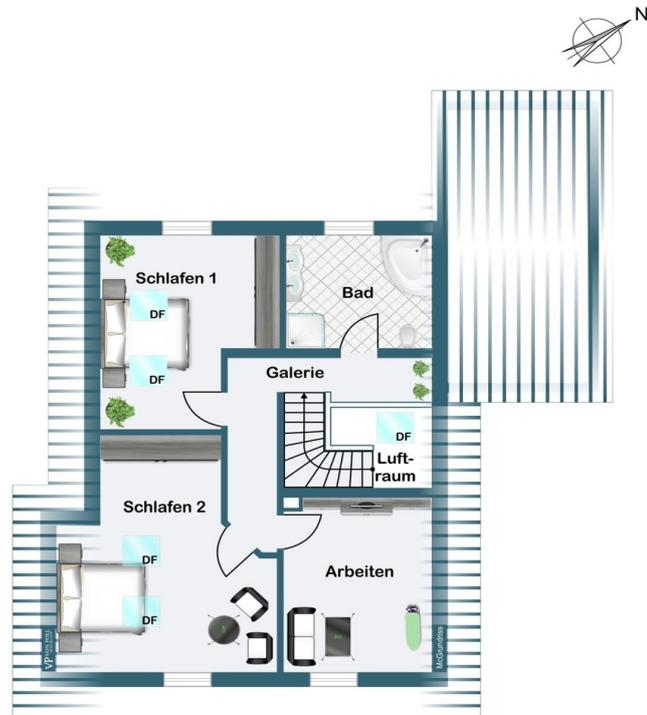
Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW HYPER

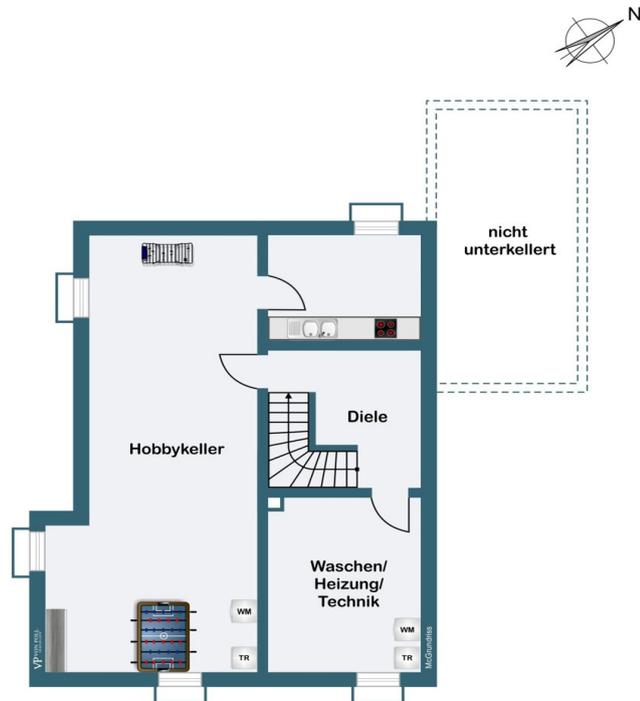
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## 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: 24338032 - 84547 Emmerting

## Ein erster Eindruck

Sonniger Wohngenuss in ruhiger Lage: Modernes und großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenoase Dieses hochwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2007 bietet Ihnen ein stilvolles Zuhause in einer sonnigen und ruhigen Ortsrandlage von Emmerting. Mit ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Immobilie durch ihre durchdachte Raumaufteilung, offene Gestaltung und hochwertige Bauweise. Das Grundstück umfasst ca. 489 m<sup>2</sup>, ist optimal geschnitten und ideal für ganztägigen Sonnengenuss – perfekt für individuelle Gartengestaltung oder entspannte Stunden im Freien. Erdgeschoss – Helle Räume und modernes Design Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der mit einem sichtbaren Dachstuhl eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich ist offen gestaltet und durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutet. Diese bieten einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Der Bereich für die Küche wird ergänzt durch eine praktische Vorratskammer mit Tageslicht und Schiebetür, ein Pluspunkt zum Thema Stauraum und Funktionalität. Ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche rundet das Erdgeschoss stilvoll ab. Obergeschoss – Offene Galerie und Wohlgefühlcharakter Über eine elegante Betontreppe mit Holzbelag gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier beeindruckt die offene Galerie mit Blick auf den Sichtdachstuhl und vermittelt ein luftiges Wohngefühl. Drei helle und geräumige Zimmer mit ansprechender Raumhöhe bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer. Das zweite Badezimmer dieser Etage ist modern ausgestattet und verfügt über Dusche und Badewanne, ideal für den Familienalltag. Kellergeschoss – Viel Platz für Hobby und Alltag Das Kellergeschoss ergänzt das Raumangebot um wertvolle Nutzfläche. Ein großzügiger Hobbyraum, der bei Bedarf unterteilt werden kann, bietet Platz für Freizeitaktivitäten. Ein separater Nebenraum mit Küchenanschlüssen ist optimal für eine Partyküche oder zusätzliche Stauraumlösungen geeignet. Der Heiz- und Technikraum dient gleichzeitig als Hauswirtschaftsraum und bietet Platz für Waschmaschine, Trockner und einiges mehr. Außenbereich – Gartenoase mit hochwertigem Pavillon Der liebevoll angelegte Garten ist ein Highlight dieser Immobilie. Dank der Süd-Ausrichtung können Sie die Sonne den ganzen Tag genießen. Ein hochwertiger Gartenpavillon lädt zu entspannten Stunden oder geselligen Grillabenden mit Familie und Freunden ein. Zusätzliche Ausstattung Eine praktische Garage bietet einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Mit verlegtem Starkstrom eignet sie sich auch ideal für eine kleine Werkstatt. Die eigene PV-Anlage sorgt für überschaubare Stromkosten. Das Haus wurde solide in traditioneller Ziegelbauweise errichtet und besticht durch seinen hochwertigen und modernen Standard, unter anderem durch die neue Heizungsanlage. Fazit – Ein Zuhause zum Wohlfühlen Dieses Einfamilienhaus

vereint modernen Wohnkomfort mit einem durchdachten Design und einer ruhigen Lage. Es ist das perfekte Zuhause für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein stilvolles Wohnumfeld legen. Hier erleben Sie Wohngenuss auf höchstem Niveau – ein Zuhause, das kaum Wünsche offenlässt! Überzeugen Sie sich gerne von sämtlichen Details und dem Potenzial dieser modernen Immobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht! Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie): <https://tour.ogulo.com/mU2e>

Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Ausstattung und Details

Einige Highlights und Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

- + Solide und energetisch hochwertige Bauweise (Fertigstellung 2007)
- + Gut geschnittenes Grundstück mit 489 m<sup>2</sup> und ganztägiger Sonneneinstrahlung
- + Architektonisch ansprechend
- + Außenwände Ziegelmauerwerk mit Perlitfüllung (36,5 cm)
- + Haus komplett unterkellert, als wasserundurchlässiger Betonkeller ausgeführt
- + Sichtdachstuhl mit hochwertiger Einblasdämmung aus Zellulose
- + Dacheindeckung Satteldach mit engobierten Dachziegeln (Schutz vor Verschmutzung)
- + Hochwertige Bodenbeläge im gesamten Haus inkl. Untergeschoss
- + Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung auf allen Etagen (UG, EG, OG)
- + Heizung, Warmwasserspeicher und Enthärtungsanlage aus dem Jahr 2024
- + Unglaublich helle Räume durch große Fensterflächen
- + Fenster und Fenstertüren 3-fach Wärmeschutzverglasung
- + Elektrische Rollläden (überwiegend)
- + Insektenschutz an den wichtigsten Fenstern
- + Offenes Raumkonzept im Erdgeschoss (Kochen, Essen und Wohnen)
- + Dunstabzug nach außen möglich
- + Separater Vorratsraum mit Schiebetür und Fenster
- + Duschbad im Erdgeschoss und großes Bad im Obergeschoss
- + Beide Bäder hochwertig ausgestattet und altersgerecht
- + Überdurchschnittlich viele Steckdosen und Schalter
- + Keller mit großem Hobbyraum
- + Separater Kellerraum mit Küchenanschlüssen
- + Keine sichtbaren Leitungen an den Kellerdecken
- + Glasfaseranschluss
- + PV-Anlage mit 6,82 kWp
- + Satellitenanlage mit Anschlüssen auf allen Etagen
- + Hebeanlage und Rückstausicherung
- + Großzügiger Gartenpavillon, gepflastert, hochwertige Ausführung
- + Außenbeleuchtung und Pflaster rund ums Haus
- + Garagentor mit elektrischem Antrieb
- + Garage mit viel Platz, Starkstrom und Zugang zum Garten
- + ... und einiges mehr

Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Emmerting mit ihren vier Ortsteilen Bruck, Oberemmerting, Seng und Unteremmerting zählt etwas mehr als 4.000 Einwohner und liegt verkehrsgünstig und zentral zwischen der Kreisstadt Altötting und der historischen Salzachperle Burghausen. Beide Städte sind gut sieben Kilometer entfernt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Nach Burgkirchen an der Alz sind es nur rund fünf Kilometer. Damit ist die Gemeinde infrastrukturell, wirtschaftlich und kulturell sehr gut aufgestellt. In Emmerting finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Metzger, Bäcker, Apotheke, Ärzte, Schule, zwei Kindergärten, Gaststätten und vieles mehr. Außerdem gibt es einen Sportverein und für Wanderer den Walderlebnispfad Klosterau und insgesamt eine herrliche Umgebung mit viel Natur entlang der schönen Alz. Nur wenige Kilometer sind es von Emmerting zur A 94, über die man in knapp einer Stunde in der Landeshauptstadt München oder in der wunderschönen Altstadt von Passau ist. Ebenso schnell sind Sie in den Bergen, am Chiemsee oder in Salzburg. Der Landkreis Altötting - das A und Ö in Bayern - beheimatet den bedeutendsten Wallfahrtsort Bayerns und die längste Burganlage der Welt (1.051 Meter) in Burghausen. Nicht nur dank ihrer tollen Burganlage ist die 14 km entfernte romantische Altstadt Burghausen immer einen Besuch wert. Die Marienwallfahrt und die Gnadenkapelle in Altötting ziehen jährlich rund eine Million Pilger an. Ein zusätzlicher Besuchermagnet ist das Geburtshaus des verstorbenen Papstes Benedikt XVI. in Marktl am Inn. In unmittelbarer Nachbarschaft zu Österreich und Niederbayern liegt der flächenmäßig eher kleine Landkreis. Hier leben rund 106.000 Einwohner, zu den wichtigsten Städten zählen Alt- und Neuötting sowie Burghausen. Durch diese perfekte Lage hat sich die Region zu einem Hightech-Zentrum mit weltweit anerkanntem technischem Know-how entwickelt und ist ein Aushängeschild für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns. Malerisch an Inn und Salzach gelegen, bietet die Region 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 Trimpfaden über eine Kartbahn und Golfplätze bis hin zu fast 400 Kilometer an Rad- und Wanderwegen. Daneben werden alle auf Ihre Kosten kommen, die die bayerische Lebensart, Volksmusik und gemütliche Biergärten schätzen.

Objektnummer: 24338032 - 84547 Emmerting

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 95.08 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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: 24338032 - 84547 Emmerting

## 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)