

## Neuötting

# Einzigartige Lage im Grünen und doch zentral: Historisches Stadthaus auf stattlichem Grundstück

Objektnummer: 23338040



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.071 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23338040 - 84524 Neuötting

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

Objektnummer: 23338040 - 84524 Neuötting

## Auf einen Blick

Objektnummer	23338040
Wohnfläche	ca. 157,3 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1930
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23338040 - 84524 Neuötting

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	249.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.11.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 23338040 - 84524 Neuötting

## Die Immobilie





Objektnummer: 23338040 - 84524 Neuötting

## Die Immobilie





Objektnummer: 23338040 - 84524 Neuötting

## Die Immobilie





Objektnummer: 23338040 - 84524 Neuötting

## Die Immobilie





Objektnummer: 23338040 - 84524 Neuötting

## Die Immobilie





Objektnummer: 23338040 - 84524 Neuötting

## Die Immobilie





Objektnummer: 23338040 - 84524 Neuötting

## 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: 23338040 - 84524 Neuötting

## Grundrisse



# VP

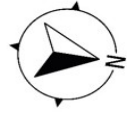






VP



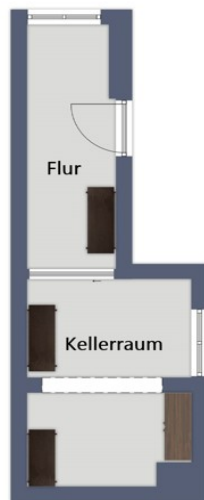








VP



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: 23338040 - 84524 Neuötting

## Ein erster Eindruck

Einzigartige Lage im Grünen und doch zentral: Historisches Stadthaus auf stattlichem Grundstück Inmitten einer idyllischen, erhöhten Lage mit fantastischer Aussicht präsentiert sich dieses einzigartige Einfamilienhaus mit charmantem Anbau und einem voll unterkellerten Nebengebäude. Das ursprüngliche Stadthaus wurde um 1930 auf diesem imposanten Anwesen errichtet und hat seither seinen ganz eigenen Charakter bewahrt. Im Laufe der Jahre wurden viele Erweiterungen am Haus und auf dem Grundstück vorgenommen und Schritt für Schritt der heutige Zustand geschaffen. Anfang der 60er wurde mit einer großzügigen Einfriedung für ausreichend Privatsphäre auf dem großen Eckgrundstück gesorgt. Mitte der 80er-Jahre entstand das große, voll unterkellerte Nebengebäude mit Walmdach, in dem sich neben der Doppelgarage ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Sauna, Dusche und WC sowie umfangreiche Nutzflächen im Keller befinden. Seit ca. 1995 ist im Keller des Nebengebäudes die komplette Heizungsanlage für das Anwesen eingebaut. Ebenfalls Mitte der 80er-Jahre sind ein neuer Schuppen und der Anbau zur Ostseite am Haus entstanden. Ca. 10 Jahre später, also Mitte der 90er-Jahre, ist der heutige Swimmingpool mit Überdachung ergänzt worden, der sich wunderbar in den sonnenverwöhnten und uneinsehbaren Garten einfügt. Die Kombination aus aktueller Bebauung und einzigartiger Lage mit herrlichem Blick auf die Stadt Neuötting verleiht diesem Zuhause eine unvergleichliche Atmosphäre der Ruhe und des Ankommens, umgeben von üppigem Grün und der natürlichen Schönheit der Umgebung. Doch der Standort bietet weit mehr als nur ländliches Grün und Ruhe - die Nähe zum Gewerbegebiet mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und mehr einerseits und die kurze Distanz zum wunderschönen historischen Stadtplatz von Neuötting andererseits runden den Komfort dieser Lage ab. Direkt vor dem Haus verläuft ein idyllischer Spazierweg, ein großer Spielplatz ist nur 350 m vom Haus entfernt und bis zur Autobahnauffahrt der A 94 sind es nur 3 Minuten. Das Wohnhaus mit seinen sechs Zimmern und ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen eröffnet Raum für individuelle Gestaltung und persönlichen Stil. Die jahrzehntelange Geschichte des Hauses verleiht ihm einen besonderen Charme, während es gleichzeitig Raum für kreative Ideen auf einem großzügigen Grundstück von über 1000 m<sup>2</sup> bietet – mit etwas handwerklichem Geschick und einer Vision lässt sich hier ein Wohnjuwel gestalten. Das Einfamilienhaus ist teilunterkellert. Im Erdgeschoss beeindruckt der großzügige Anbau im Stil eines Wintergartens durch Behaglichkeit und viel Tageslicht. Auf der Südseite ist ein weiterer Wintergarten angebaut und im Obergeschoss hat man vom Balkon auf der Westseite einen unverbaubaren Blick auf die Silhouette der Stadt Neuötting. Diese Immobilie bietet nicht nur ein charmantes Zuhause, sondern auch die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und ländlicher Ruhe. Eine



zauberhafte neue Heimat, welche Sie nach Ihren Wünschen und Vorstellungen gestalten können! Eine Besichtigung vermittelt Ihnen sicherlich den besten Eindruck von dieser Immobilie und ist nach Vereinbarung möglich. Vorab stellen Sie bitte im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 23338040 - 84524 Neuötting

## Alles zum Standort

Die Stadt Neuötting, eingebettet im malerischen oberbayerischen Landkreis Altötting, und gelegen entlang des Flusses Inn befindet sich etwa 2 km nördlich des bekannten Wallfahrtsortes Altötting. Sie ist Teil der Tourismusregion Inn-Salzach. Dieses Städtchen zeichnet sich durch seine reiche Tradition und liebenswerte Atmosphäre aus. Das Herzstück ist zweifellos der Stadtplatz, der auf etwa 500 Metern Länge eine Vielzahl von Fachgeschäften beherbergt und zu einem entspannten Einkaufsbummel einlädt. Auch die Gaumenfreuden kommen hier am Stadtplatz nicht zu kurz. Von bayrisch über thailändisch bis hin zu griechischer Kost, kommen hier alle auf Ihre Kosten, die gerne essen gehen. Als Arbeitgeber präsentiert sich die Stadt Neuötting regelmäßig mit aktuellen Stellenangeboten und bietet somit attraktive berufliche Perspektiven. Ebenfalls stehen ausreichend Kindertageseinrichtungen sowie Grund- und Mittelschule zur Verfügung, alle weiterführenden Schulen finden sich in Altötting. 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 kürzlich 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, die im Norden und Süden von einer üppig grünen Hügellandschaft begrenzt wird und inmitten dieser der Inn fließt. 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. Das Angebot wird abgerundet von kulturellen Veranstaltungen, beispielsweise auf Schloss Tüßling oder dem jährlichen Burghauser Jazz-Festiv

Objektnummer: 23338040 - 84524 Neuötting

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 249.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 23338040 - 84524 Neuötting

## 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)