

Burghausen

Wohnen in Balance: Einfamilienhaus in bester Lage zwischen Natur und Stadtleben

????????? ??????????: 24338035

Neuvorstellung



www.von-poll.com

???? ??????: 598.000 EUR • ??????????: ca. 142,89 m² • ??????????: 6 • ??????? ?????: 652 m²

???????? ??????????: 24338035 - 84489 Burghausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24338035 - 84489 Burghausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24338035	????? ???????	598.000 EUR
????????????	ca. 142,89 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????		????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	3		
????????????			
????????????	1		
????? ??????????????	1994	?????????	?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ?????????	?????????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24338035 - 84489 Burghausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		??????????????	
????? ????????????	??????	???????	161.40 kWh/m²a
??????????????	04.12.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	F
????? ????????????	??????	???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1994
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24338035 - 84489 Burghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24338035 - 84489 Burghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24338035 - 84489 Burghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24338035 - 84489 Burghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24338035 - 84489 Burghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24338035 - 84489 Burghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24338035 - 84489 Burghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24338035 - 84489 Burghausen

?? ?????????



??????? ???????: 24338035 - 84489 Burghausen

?? ????????



??????? ????????: 24338035 - 84489 Burghausen

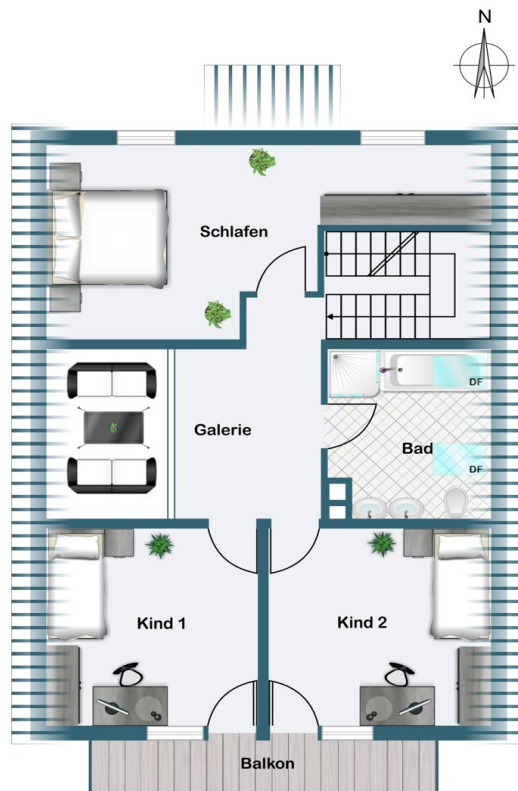
?? ????????

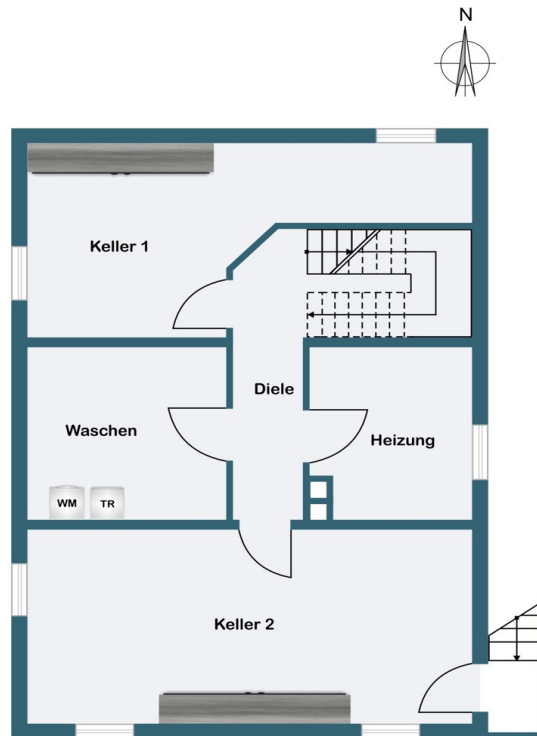


??????? ???????: 24338035 - 84489 Burghausen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24338035 - 84489 Burghausen

??? ?????? ???????????

Wohnen in Balance: Einfamilienhaus in bester Lage zwischen Natur und Stadtleben
Dieses Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1994, bietet mit knapp 143 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von etwa 652 m² viel Platz für individuelle Wohnräume. In einer naturnahen und dennoch urbanen Stadtrandlage der Burghauser Neustadt gelegen, verbindet das Haus eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Anbindung an sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen. Die Umgebung lädt mit zahlreichen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten in der Natur zum Verweilen ein. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie diverse Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teils bequem zu Fuß erreichbar. Das Anwesen liegt in einer ruhigen Lage, da es nicht direkt an der Straße, sondern in zweiter Reihe positioniert ist. Dadurch genießen die Bewohner ein hohes Maß an Privatsphäre und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Der Garten ist ein echtes Highlight: Ein kleiner Teich, ein Gartenhaus sowie eine überdachte Terrasse zur Westseite laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Die lange Zufahrt führt zunächst durch den komfortablen Carport zur Garage, von wo aus man Richtung Hauseingang auf der Nordseite des Hauses abbiegt. Die breite Zufahrt bietet ausreichend Stellplätze und sorgt für eine flexible Nutzung des Außenbereichs. Das Erdgeschoss betritt man über eine einladende Diele, von der aus ein kleines Büro und ein separates WC sowie das Treppenhaus erreichbar sind. Die abgeschlossene Küche bietet nicht nur viel Raum für kulinarische Entfaltung, sondern auch einen direkten Zugang zum Garten und zur Frühstücksterrasse auf der Ostseite. Das offene Esszimmer mit Blick auf die Galerie im Obergeschoss schafft eine luftige Atmosphäre und sorgt für ein modernes und großzügiges Raumgefühl. Im angrenzenden Wohnzimmer sorgt ein behaglicher Kachelofen in den kühleren Monaten für angenehme Wärme und ein besonders gemütliches Ambiente. Der Garten ist über Fenstertüren von allen Haupträumen im Erdgeschoss zugänglich. Das Obergeschoss beeindruckt mit einer offenen Galerie, die dank zweier Dachflächenfenster mit natürlichem Licht durchflutet wird. Das großzügige Schlafzimmer mit integrierter Ankleide bietet ausreichend Raum für persönlichen Rückzug. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen. Beide Räume haben direkten Zugang zum Balkon auf der Südseite und verbinden so Innen- und Außenbereich ideal. Ein charmantes Badezimmer mit Dusche und Badewanne rundet das Raumangebot im Obergeschoss ab. Der Keller umfasst zwei große Räume, von denen einer einen praktischen Außenzugang besitzt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Waschraum und einen Heizungsraum, die ausreichend Platz für technische Einrichtungen bieten. Dieses Einfamilienhaus bietet die perfekte Kombination aus großzügigem Wohnraum, einer ruhigen und naturnahen Umgebung

sowie einer durchdachten Raumaufteilung. Es ist ideal für Familien, Paare oder all jene, die ein geräumiges Zuhause in einer komfortablen, gut erreichbaren und zentralen Lage suchen. Interesse geweckt? Im nächsten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Gerne vereinbaren wir anschließend einen Besichtigungstermin, um gemeinsam mit Ihnen Ihr neues Zuhause zu entdecken. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

???????? ??????????: 24338035 - 84489 Burghausen

??? ??? ??? ????????????

Burghausen, eine charmante Stadt im Südosten Bayerns, begeistert mit ihrer einzigartigen Kombination aus historischer Pracht und lebendigem Stadtleben. Die geografische Lage an der malerischen Salzach, eingebettet in eine hügelige, von Wäldern und Flusstälern geprägte Landschaft, bietet eine unvergleichliche Kulisse für Besucher und Bewohner gleichermaßen. Die bekannteste Sehenswürdigkeit der Stadt ist die weltlängste Burg, die sich über eine beeindruckende Länge von mehr als einem Kilometer erstreckt. Diese historische Anlage thront majestätisch über der Stadt und erzählt mit ihren Türmen, Wehrgängen und Kapellen von einer bewegten Vergangenheit. Die Burganlage ist nicht nur ein architektonisches Meisterwerk, sondern auch ein kultureller Anziehungspunkt, in dem Museen, Ausstellungen und Veranstaltungen das ganze Jahr über stattfinden. Die Altstadt Burghausens, zu Füßen der Burg entlang der Salzach gelegen, versprüht einen besonderen Charme. Gepflasterte Gassen, kunstvoll verzierte Bürgerhäuser und malerische Plätze laden zum Flanieren ein. Hier pulsiert das Leben: Zahlreiche Cafés, Eisdielen und Restaurants bieten ein breites kulinarisches Angebot, das keine Wünsche offenlässt. Besonders an sonnigen Tagen zieht es Besucher und Einheimische in die Außensitzbereiche, wo man das Flair der Stadt bei einer Tasse Kaffee oder einem traditionellen bayerischen Gericht genießen kann. Kulturelle Höhepunkte prägen das ganze Jahr in Burghausen. Das international renommierte Jazzfestival zieht jedes Frühjahr Musiker und Liebhaber aus aller Welt an und verwandelt die Stadt in ein Zentrum musikalischer Kreativität. Das historische Burgfest, ein weiteres Highlight, entführt die Besucher in vergangene Jahrhunderte mit mittelalterlichen Märkten, Ritterspielen und traditionellen Tänzen. Die Anbindung Burghausens ist hervorragend und unterstreicht die Attraktivität der Stadt. Durch die Nähe zur Autobahn A94 ist Burghausen bequem mit dem Auto erreichbar. München, die bayerische Landeshauptstadt, ist nur etwa eine Stunde entfernt, was sowohl Tagesausflüge als auch Anreisen unkompliziert macht. Auch Salzburg, die charmante Mozartstadt, liegt nur knapp 50 Kilometer entfernt und lädt zu weiteren Erkundungen ein. Der Bahnhof von Burghausen bietet zudem regelmäßige Verbindungen in die Region und darüber hinaus, wodurch die Stadt auch für Bahnreisende leicht zugänglich ist. Die Umgebung von Burghausen ist ideal für Naturliebhaber und Aktivurlauber. Wander- und Radwege führen durch die idyllische Landschaft, entlang der Salzach und an die umliegenden Seen der Region. Mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur, der Nähe zu größeren Städten wie München und Salzburg und seinem reichen Kulturerbe ist Burghausen ein echter Blickfang. Es ist mehr als nur ein Ort – Burghausen ist ein Lebensgefühl, es ist ein Zuhause!

??????? ?????????: 24338035 - 84489 Burghausen

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 161.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24338035 - 84489 Burghausen

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8 Mühldorf ??? Inn
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com