

Reischach

# Charmantes Mehrfamilienhaus mit idylischem Flair in sympathischer Ortsrandlage

CODICE OGGETTO: 24338006



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

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 254,59 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 699 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24338006
Superficie netta	ca. 254,59 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1993
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo energetico	115.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.12.2025	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Elettrico		

CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà



**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

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

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

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

**AKTUELLE ZINSEN**

bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,17% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,09% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,35% p.a.	3,46% p.a.
10 Jahre	3,09% p.a.	3,17% p.a.
30 Jahre	3,80% p.a.	3,89% p.a.

Stand per 03.01.2024

CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

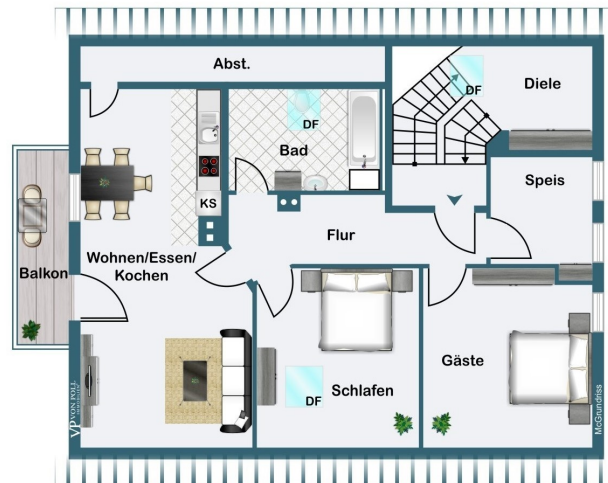
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach**

## Una prima impressione

Charmantes und gepflegtes Mehrfamilienhaus mit idyllischem Flair in sympathischer Ortsrandlage Das in solider Bauweise errichtete Mehrfamilienhaus aus den Jahren 1984/85 befindet sich in angenehmer Ortsrandlage auf einem großzügigen und gut geschnittenen Eckgrundstück von ca. 699 m<sup>2</sup> und bietet viel Privatsphäre am ruhigen Ortsrand der Gemeinde Reischach. Trotz der idyllischen und naturnahen Lage sind viele Annehmlichkeiten bequem zu Fuß erreichbar. In nur 800 m Entfernung befindet sich der Ortskern von Reischach mit einem großen Supermarkt, zwei Bäckereien und vielen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die A 94 ist in wenigen Autominuten erreichbar, ebenso Eggenfelden und Neuötting. Das Haus selbst verfügt über drei separate Wohneinheiten von ca. 100 m<sup>2</sup>, ca. 77 m<sup>2</sup> und ca. 76 m<sup>2</sup>. Dank der leichten Hanglage genießen zwei der Einheiten jeweils sonnige und großzügige Gärten. Die Wohnung im Dachgeschoss und im Erdgeschoss erfreuen sich zusätzlich über einen Balkon, der im Erdgeschoss recht üppig ausfällt und durch einen geschützten Freisitz ergänzt wird. Ob als stilvolles Dreifamilienhaus, als Mehrgenerationenhaus mit getrennten Wohnbereichen, als Wohnort für eine Patchwork-Familie oder als gekonnte Kombination von Wohnen und Arbeiten - den Möglichkeiten dieser Immobilie sind kaum Grenzen gesetzt. Lichtdurchflutete Räume, eine gediegene Ausstattung, durchdachte Grundrisse mit harmonischer Aufteilung zeichnen diese Immobilie ebenso aus wie die schönen Gartenanteile und eine ruhige und sympathische Nachbarschaft. Die unverbaute Westseite und die sanfte Hanglage des Eckgrundstücks garantieren einen freien Blick in mehrere Richtungen und ein ungestörtes Wohnerlebnis. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet sowohl Gartenfreunden als auch Kindern ein wahres Paradies. Zusätzlich stehen zwei Gartenhäuser sowie ausreichend Garagen und Außenstellplätze zur Verfügung. Die Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) ist derzeit gut vermietet. Die genaue Aufteilung und Anordnung aller Räume entnehmen Sie gerne den beigefügten Grundrissen. Überzeugen Sie sich gerne von den Details sowie dem Potenzial dieser Immobilie und vereinbaren einen unverbindlichen Beratungstermin. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

**CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach**

## Tutto sulla posizione

Die bezaubernde Gemeinde Reischach, mit Ihren knapp 2800 Einwohnern, bildet den Mittelpunkt des sogenannten Holzlandes im Landkreis Altötting und lädt mit ihrem malerischen Charme und einer harmonischen Mischung aus Natur und weiteren Annehmlichkeiten zu einem geselligen Leben ein. Die wichtigsten Versorgungsmöglichkeiten sind mit einem Supermarkt, zwei Bäckern, einer Arztpraxis, Apotheke, Kindertagesstätte sowie einer Grundschule sehr gut abgedeckt. Mit etwa 2750 Einwohnern besticht diese Gemeinde auch mit einer Fülle von Freizeitmöglichkeiten, die für viele Geschmäcker etwas bieten. Mit mehreren Spiel- und Bolzplätzen, einem Beachvolleyballplatz sowie einem lebendigen Vereinsleben kommt die soziale Interaktion nicht zu kurz. Die Naturschönheiten der Umgebung laden zu ausgiebigen Erkundungen ein, sei es entlang der Wanderwege an der Mündung der Alz in den Inn oder auf dem Weg zur Leonberger Aussicht und Innleite bei Markt, wo atemberaubende Panoramen und malerische Landschaften die Sinne verzaubern. Mitten im Ort thront der Zoglerberg mit seinem bekannten Aussichtspunkt, der einen unvergleichlichen Blick über die malerische Umgebung ermöglicht. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Lokale, darunter auch gehobener Küche, die zur Verwöhnung Ihres Gaumens einladen. Nicht zu vergessen ist der Badesee in Reischach sowie der Badesee im nahegelegenen Perach, die im Sommer willkommene Erfrischung und Entspannung bieten und über Sanitäranlagen sowie Kiosk verfügen. Die Immobilie selbst liegt in Ortsrandlage einer sympathischen Siedlung im Norden Reischachs. 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. 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-Festival.

**CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2025. Endenergiebedarf beträgt 115.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24338006 - 84571 Reischach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8 Mühldorf sull'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)