Zangberg

Beeindruckendes und exklusives Anwesen in traumhafter und privilegierter Lage von Zangberg

Objektnummer: 24338008-01

KAUFPREIS: 1.215.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 269,39 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 989 m²

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

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

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24338008-01
Wohnfläche	ca. 269,39 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Freiplatz, 6 x Garage

Kaufpreis	1.215.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	25.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.03.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

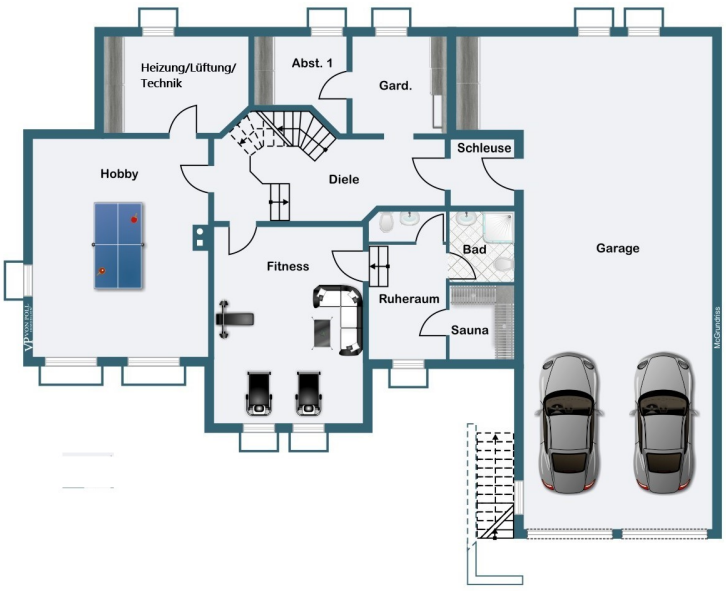
Die Immobilie

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

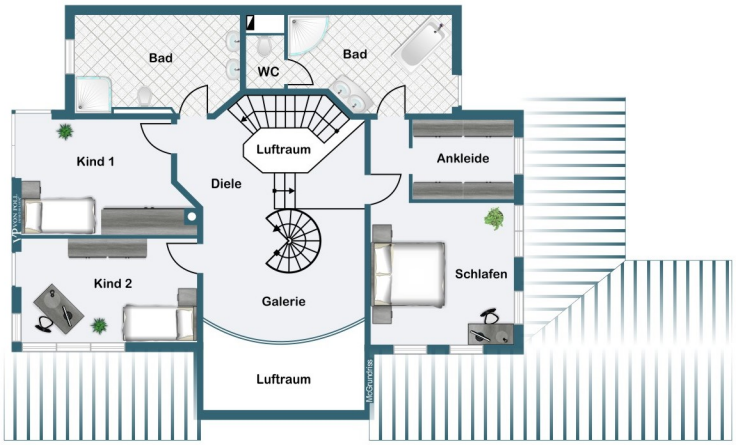
Die Immobilie

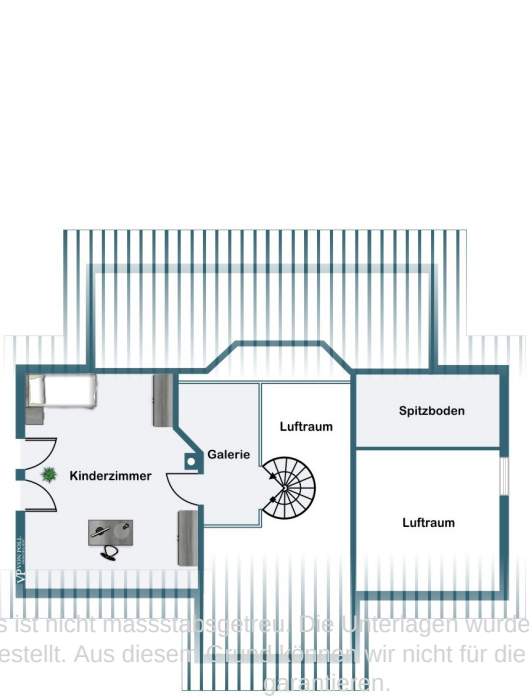
Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Grundrisse



N
Fernsehen
TR
WM
Speis
WC 1
Gard.
Diele 1
Windfang
Terrasse
KS
Küche
Wohnen
Essen
Terrasse
Terrasse
Loggia





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: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Ein erster Eindruck

Beeindruckendes und exklusives Anwesen in traumhafter und privilegierter Lage von Zangberg Dieses architektonisch eindrucksvolle, freistehende Domizil der Extraklasse befindet sich in einer der schönsten Lagen von Zangberg, am ruhigen Ortsrand in einer exklusiven Wohnsiedlung. Wer die Ruhe in guter Nachbarschaft, Natur und herrliche Aussicht schätzt und kurze Wege für die Dinge des täglichen Lebens bevorzugt, ist mit dieser repräsentativen Immobilie an der richtigen Adresse. Das prachtvolle Haus wurde 2003 auf einem ca. 989 m² großen Grundstück in hochwertiger Massivbauweise geplant und errichtet. Die Lage am exponierten Ortsrand ist außergewöhnlich schön und bietet durch die erhöhte Position einen umwerfenden Blick auf die umliegende Hügellandschaft des nördlichen Isentals. Hier darf man tatsächlich von einer Idylle sprechen. Mit einer Wohnfläche von knapp 270 m², verteilt auf drei Geschosse und umfangreiche Nutzflächen in Wohnqualität im Untergeschoss, bietet dieses Haus ausreichend Platz und Räumlichkeiten für jeden Bedarf. Architektonisch ziehen vor allem die offene Raumgestaltung, die hohen Lufträume in Kombination mit zwei Galerien, beachtliche Fensterflächen und die teilweise zweigeschossige Raumhöhe den Betrachter in ihren Bann. Das Erdgeschoss bietet hierbei alles, was Wohnen und Leben in Bezug auf Platz und Komfort angenehm macht, ergänzt durch vier verschiedene Terrassenbereiche, die für sämtliche Tageszeiten und Bedürfnisse einen Rückzugsort bieten, egal ob Sie auf der ausgedehnten Loggia mit Terrassenerweiterung Ihre Gäste bewirten und geschützt bis in die Abendstunden feiern wollen oder auf einer der anderen Terrassen die Sonne oder den Schatten suchen, hier finden Sie zu jeder Stimmung und zu jedem Anlass den entsprechenden Platz. Die beiden oberen Etagen bieten bis zu vier - teils luxuriöse - Schlafzimmer mit zwei separaten Bädern und zwei Galerien für ein ganz besonderes Raumgefühl. Die genaue Aufteilung und Anordnung aller Räume entnehmen Sie gerne den beigefügten Grundrissen. Auch die Nutzflächen stehen der exquisiten Wohnsituation in nichts nach. Das komplette Untergeschoss ist gefliest und in Wohnqualität ausgestattet. Hier finden Sie neben einem Abstellraum und dem Heizungsraum ausreichend Platz für Hobby, Fitness und Wellness sowie den Zugang zur imposanten Garage, die Platz für bis zu 6 Fahrzeuge bietet und direkt über die Schleuse im Untergeschoss zu erreichen ist. Die großzügigen Gartenflächen auf dem Grundstück bieten Ihnen angenehm Platz und viel Potenzial sich gärtnerisch zu betätigen oder wahlweise einen schönen Pool oder Schwimmteich zu errichten, was das Herz eben begehrt, auf jeden Fall mit ausreichend Ruhe und Privatsphäre durch die unverbaute Randlage am Ende eines Wendehammers. Das Anwesen samt Außenanlagen ist ein wirklich gelungenes Zusammenspiel von herausragender Lage, anspruchsvoller Architektur und Exklusivität, die Sie am besten bei einer Besichtigung vor Ort erleben

können. Gerne stellen wir Ihnen dieses wunderschöne Anwesen nach Terminvereinbarung persönlich vor und bitten Sie im ersten Schritt um eine schriftliche Kontaktaufnahme (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Alles zum Standort

Die Gemeinde Zangberg liegt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen. Das berühmte Klosterdorf Zangberg liegt im malerischen Isental und ist mit seinen ca.1100 Einwohnern eine eher beschauliche Gemeinde. Die nahegelegenen Bahnhöfe in Mühldorf, Ampfing und Neumarkt St. Veit sowie die A 94 gewährleisten eine schnelle Verkehrsanbindung in die Landeshauptstadt München innerhalb von ca. 45 Minuten. Das Ortsbild von Zangberg wird bestimmt durch den im 17. Jahrhundert entstandenen Bau des heutigen Klosters St. Josef. In dem ehemaligen Burggebäude leben salesianische Klosterschwestern. Es finden unter anderem Ausstellungen und gelegentlich Konzerte statt, außerdem gibt es Seminar- und Tagungsräume, die verschiedenen Gruppen zur Verfügung stehen. In den vergangenen 30 Jahren wuchs die Einwohnerzahl von Zangberg um ca. 30 Prozent. Damit verbunden war und ist eine rege Bautätigkeit in neu ausgewiesenen Siedlungsgebieten. Trotz seiner beschaulichen Größe verfügt der Ort über eine gute Versorgung des täglichen Bedarfs. Neben einer Bäckerei finden Sie hier eine Kita, Kindergarten, Grundschule mit den Klassen 1-2 sowie einen Allgemeinarzt. Das Grundstück befindet sich auf einer Anhöhe etwa 650 m entfernt vom Kloster, in einer absoluten Traumlage im Nordosten von Feldern umgeben und im Südwesten in erhöhter Lage zur ruhigen Anliegerstraße gerichtet. Die umgebende Bebauung besteht aus modernen Einfamilienhäusern. Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und der direkten Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, ist im Landkreis Mühldorf am Inn goldrichtig. In der Naturlandschaft Oberbayerns am Alpenfluss Inn liegt die kulturreiche Kreisstadt mit dem attraktiven Umland – und bietet neben besonderer Lebensqualität alle Annehmlichkeiten für harmonisches Wohnen und Leben. Durch die wunderschöne Erlebnislandschaft des Mühldorfer Umlands fließt der Alpenfluss Inn. Das abwechslungsreiche, hügelige Terrain mit Wiesen, Wäldern und Feldern bietet Wander- sowie Fahrradbegeisterten optimale Bedingungen und umfasst kilometerlange Themenwanderungen und Thementouren. Und wer es spektakulärer mag, nutzt die Möglichkeiten zum Skydiving, Segelfliegen und verschiedene Motorsportarten. Die gesamte Chiemsee-Region und viele alpine Zentren sind unter einer Stunde Autofahrt zu erreichen und gehören zu den attraktivsten touristischen Gegenden der Republik – bei dem großen Freizeit-, Kultur- und Sportangebot wird jeder fündig.

Objektnummer: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 25.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.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: 24338008-01 - 84539 Zangberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: +49 8631 - 99 00 290
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com