

Winhöring / Burg

# Repräsentative Landhausvilla in bester Lage mit Panorama-Ausblick

Objektnummer: 25338002



KAUFPREIS: 796.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 276,13 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 765 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

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

Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25338002                  |
| Wohnfläche   | ca. 276,13 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 6                         |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1982                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 796.000 EUR                                                               |
| Haus        | Landhaus                                                                  |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl               | Endenergieverbrauch         | 119.33 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.04.2035       | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl               | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |

Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Die Immobilie



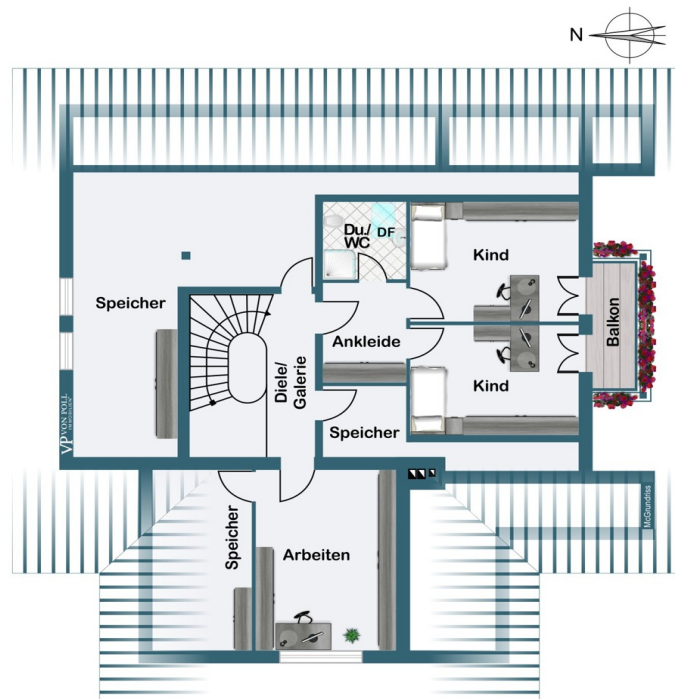
Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Die Immobilie



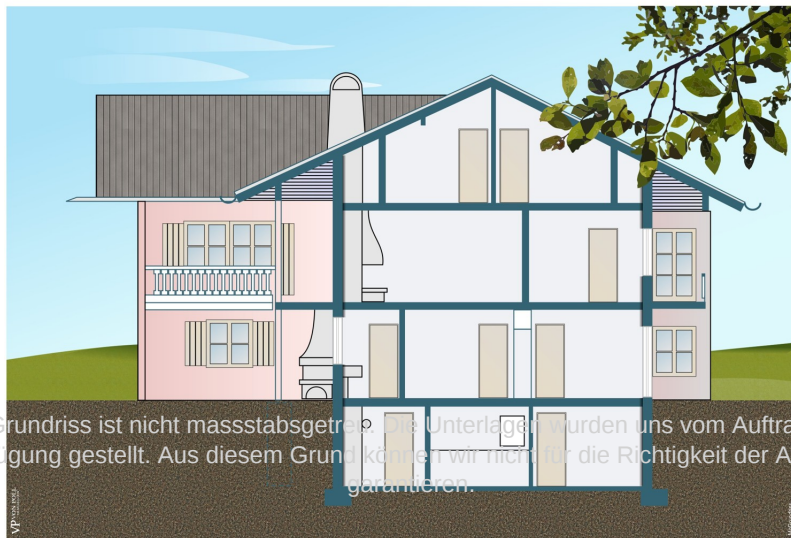
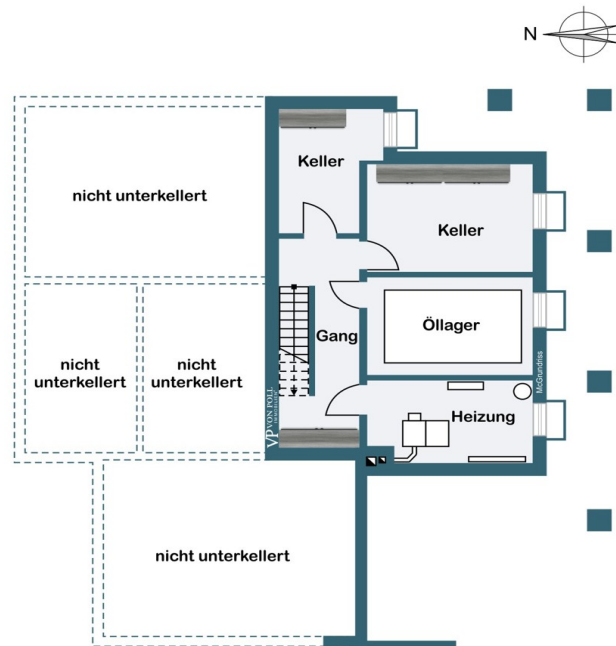
Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## 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: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Ein erster Eindruck

Inmitten der idyllischen Landschaft zwischen Isen- und Inntal, an einem sonnigen Südhang gelegen, erwartet Sie diese exklusive Villa im dezent bayerischen Landhausstil – ein Rückzugsort für Menschen mit Sinn für Qualität, Großzügigkeit und naturnahes Wohnen. Das im Jahr 1982 fertiggestellte Anwesen besticht durch höchste Bauqualität, exquisite Ausstattung und einen hervorragenden Erhaltungszustand. Eingebettet in eine grüne, parkähnliche Umgebung, vermittelt die Immobilie das Gefühl, mitten im Grünen zu leben – fernab vom Trubel, aber dennoch gut angebunden. Mit insgesamt neun Zimmern, darunter sechs bis sieben mögliche Schlafzimmer, vier Badezimmern, drei Küchen sowie großzügigen Wohn- und Essbereichen, bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, als Mehrgenerationenhaus oder künftig auch als Mehrfamilienhaus – das Potenzial dieser Immobilie ist außergewöhnlich. Und sollte das noch nicht reichen, hält das Dachgeschoss zusätzliche Ausbaureserven bereit. Dank der besonderen Lage auf einem sanften Hang bietet die Landhausvilla neben einer herrlichen Panorama-Aussicht ein faszinierendes Raumkonzept mit cleverer Nutzung der Topografie: Während sich das Erdgeschoss auf der Eingangsseite befindet, öffnet sich die Südseite des Hauses aufgrund der Hanglage bereits im Untergeschoss ebenerdig zum Garten hin – mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Diese Ebene fungiert dadurch quasi als zweites Erdgeschoss und sorgt für lichtdurchflutete Räume mit einem ganz besonderen Wohngefühl. Das eigentliche Erdgeschoss liegt hangseitig im oberen Bereich und bietet direkten Zugang zu einem umlaufenden Balkon inkl. Loggia und herrlichem Weitblick. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein repräsentatives Wohn- und Esszimmer mit herrschaftlichem, offenem Kamin und Zugang zum Balkon, eine separate Küche, ein Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC sowie ein vollständiger Einliegerbereich mit Wohnküche, Wohn- bzw. Arbeitszimmer – ebenfalls mit Zugang zum Balkon –, einem Schlafzimmer und einem eigenen Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, jeweils mit Balkonzugang, ein großzügiges Arbeitszimmer, ein stilvolles Badezimmer sowie eine Ankleide. Im Untergeschoss bieten sich weitere Wohnmöglichkeiten: Neben einer stimmungsvollen Wohndiele, einem Hobbyraum und einem Werkraum mit Garagenzugang befinden sich hier zwei Schlafzimmer mit direktem Terrassenzugang, ein großzügiges Badezimmer sowie ein Gäste-WC mit Dusche. Eine Etage tiefer liegen der Heizungs- und Wirtschaftsraum sowie zwei Lagerräume. Eine elegant geschwungene Marmortreppe verbindet alle Ebenen des Hauses. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Bodenbeläge aus Marmor, Parkett und Fliesen unterstreichen den edlen Charakter des Hauses. Zwei Balkone, eine überdachte Loggia sowie zwei Tiefgaragenstellplätze und drei Außenstellplätze runden das Angebot ab. Diese

Landhausvilla überzeugt auf ganzer Linie – durch ihre Lage, ihre Qualität, ihren Zustand und ihr außergewöhnliches Potenzial. Ob für anspruchsvolles Wohnen oder als langfristige Investition – hier eröffnen sich Möglichkeiten, wie man sie nur selten findet. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Charme und der Klasse dieses besonderen Anwesens begeistern. Interesse geweckt? Im nächsten Schritt bitten wir Sie, eine schriftliche Anfrage (über Immobilienportal, Homepage oder E-Mail) mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu senden. Gerne treten wir anschließend mit Ihnen in direkten Kontakt, um gemeinsam Ihr neues Zuhause zu entdecken. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Winhöring mit dem ländlich geprägten Ortsteil Burg liegt im östlichen Oberbayern im Landkreis Altötting und gehört zur malerischen Inn-Salzach-Region – einer Kulturlandschaft, die für ihre sanften Hügel, weiten Felder, Flussauen und charmanten Dörfer bekannt ist. Hier vereinen sich naturnahe Erholung und moderner Lebenskomfort auf ideale Weise. Die Lage zwischen den Städten Altötting (ca. 5 km entfernt) und Mühldorf am Inn (ca. 10 km entfernt) gewährleistet eine hervorragende regionale Vernetzung. Dank der nahegelegenen Autobahn A94 (München–Passau) besteht eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz – die Fahrtzeit nach München beträgt rund eine Stunde. Ergänzt wird die Verkehrsinfrastruktur durch einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen. Der Ortsteil Burg liegt eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung mit weitem Blick über die ländliche Kulturlandschaft. Wiesen, Felder und kleine Wälder prägen das Bild – ein idealer Rückzugsort für alle, die das Leben im Einklang mit der Natur suchen. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch die reizvolle Umgebung und laden dazu ein, die Natur in ihrer ganzen Vielfalt zu erleben – sei es beim gemütlichen Spaziergang entlang der Isen, bei einer Radtour durchs Inntal oder beim Entspannen an einem der nahegelegenen Weiher. In unmittelbarer Nähe bieten sich vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten – sei es Sport, Reiten, Angeln oder einfach das Genießen der Stille und Weite. Trotz der ländlichen Idylle muss auf nichts verzichtet werden: Die Gemeinde Winhöring verfügt über eine ausgezeichnete Nahversorgung mit Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie gemütlicher Gastronomie. Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben – mit Kindertagesstätten, einer Grundschule, einem lebendigen Vereinswesen und einer aktiven Dorfgemeinschaft. Weiterführende Schulen und zahlreiche Freizeitangebote finden sich in den Nachbarstädten Altötting, Mühldorf und Burghausen. Auch wirtschaftlich ist die Region gut aufgestellt. Die Nähe zu namhaften Arbeitgebern – etwa im Chemiapark Burghausen – sowie eine gesunde Struktur mittelständischer Unternehmen in der Umgebung sorgen für Stabilität und attraktive berufliche Perspektiven. Der Bedarf an Wohnraum ist entsprechend konstant, was Winhöring/Burg auch langfristig zu einem gefragten Wohnstandort macht. Winhöring mit dem Ortsteil Burg vereint die Qualitäten des Landlebens mit der Verlässlichkeit einer gut erschlossenen, zukunftsfähigen Region. Es ist ein Ort, an dem man zur Ruhe kommen kann – und zugleich mitten im Leben steht. Wer das ursprüngliche Oberbayern mit all seiner Natur, Offenheit und Lebensfreude sucht, findet hier ein Zuhause mit Charakter und Perspektive.

Objektnummer: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 119.33 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25338002 - 84543 Winhöring / Burg

## 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](mailto:muehldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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