

## Wohn-PARADIES mit Urlaubs-FEELING



Traumhaftes Anwesen mitten in der Natur

**Objektnummer:** K1236

**Objektadresse:** 84508 Burgkirchen

**Lagebeschreibung:** Die Immobilie befindet sich in idyllischer Außenlage von Burgkirchen an der Alz, im Ortsteil Grasset. Burgkirchen ist eine attraktive Stadt im Landkreis Altötting, die viele Arbeitsplätze bietet, aber auch einen hohen Freizeitwert hat. Das Anwesen ist umgeben von weitläufigen Wiesen und Feldern. Genießen Sie hier eine ruhige, naturnahe Umgebung mit viel Privatsphäre und einem hohen Erholungswert. Das Haus ist das letzte in der Straße. Autolärm ist dort ein Fremdwort. Es geht lediglich ein Fahrradweg am Grundstück vorbei. Durch Büsche, Sträucher und Bäume ist man aber vor neugierigen Blicken geschützt. Trotz der abgeschiedenen Lage ist die Anbindung an das Ortszentrum von Burgkirchen sowie an die umliegenden Städte gut. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die reizvolle Landschaft lädt zu Spaziergängen, Rad- und Freizeitaktivitäten an der nahe gelegenen Alz oder in der umliegenden Natur ein und macht diesen Standort besonders attraktiv für alle, die Ruhe und ländliches Wohnen schätzen.

**Objektbeschreibung:**

Die Headline „Wohn-PARADIES mit Urlaubs-FEELING“ trifft bei diesem Angebot absolut zu. Natur- und Tierliebhaber, Wellnessfans, Hobbygärtner, Sammler schöner Fahrzeuge und Liebhaber neuerer Gebäude könnten in der Überschrift aber auch ihren Platz finden.

Das fast 17.000 qm große Grundstück, mit Traumlage im Außenbereich ist das absolute Highlight. Solche Juwelen werden nur selten angeboten.

Dazu kommt, dass die Gebäude erst 1995 neu gebaut wurden. Probleme mit alten und nassen Mauern gibt es hier nicht und auch die Grundrisse entsprechen den modernen Vorstellungen. Wir möchten Ihnen zuerst das Grundstück näher beschreiben. Schon die Zufahrt ist sehr einladend. Die Allee mit Kugelakazien begleitet den Besucher bis zum Haus. Gegenüber ist das Nebengebäude mit den Garagen und einer Tiefgarage. Der größte Teil des Grundstückes ist eine riesengroße Wiese. Es gibt sogar einen eigenen Hundegarten und einen Schlitten- oder Kletterhügel für die Kinder. Im hinteren und den seitlichen Bereichen gehört auch ein kleines Wäldchen dazu. Im Umgriff des Hauses gibt es Hochbeete, Sträucher und Blumenbeete. Und die Hauptattraktion, den Schwimmteich mit Regenerationszone. Zwischen dem Schwimmbereich und der Regenerationszone mit den Reinigungspflanzen verläuft ein Holzsteg, der zu einer großen Holzterrasse führt. Auf dieser steht eine Holzhütte mit Stauraum für Kissen, Liegen usw. Der Whirlpool rundet den Erholungswert dieses Bereiches ab. Urlaub zuhause wird damit zum Genuss.

Wie schon erwähnt wurde das Wohnhaus erst 1995 gebaut. Es ist damit technisch auf einem sehr guten Stand. Elektrik und Sanitäreanlagen müssen – im Gegensatz zu vielen älteren Häusern im Außenbereich - nicht erst kostspielig erneuert werden. Das Haus ist komplett unterkellert und die Wohnräume verteilen sich auf das Erd- und das Obergeschoss.

Im Keller gibt es neben dem Heiz- und Öllagerraum, 2 kleinere Lagerräume, einen großen Fitnessraum, ein Duschbad mit Infrarotkabine, einen Saunaraum und einen großen Raum mit einem Ruhebereich und einem Billardzimmer. Die beiden Bereiche sind mit einer Faltwand getrennt, die aber auch komplett geöffnet werden kann. Vom Saunaraum führt eine Außentreppe in den Garten, ideal nach einem Saunagang.

Im Erdgeschoss gibt es einen Windfang, von dem es je einen Zugang zur Hauptwohnung und zur Einliegerwohnung gibt. In der Hauptwohnung bildet der große Wohnbereich mit Küche, Essplatz und Wohnzimmer den Mittelpunkt. Die großen Fensterflächen gewähren einen wunderschönen Blick auf den Pool und das weitläufige Grundstück. Es gibt auch mehrere Zugänge zu der umlaufenden Terrasse. Ein weiterer Blickfang ist der erst 2018 gebaute Kachelofen mit Sichtfenster zum Brennraum. Direkt neben der Küche befindet sich eine Speis. Ein Teil des ehemaligen Wohnzimmers wurde abgetrennt, sodass sich jetzt auf dieser Ebene auch ein Schlafzimmer befindet. Dazu passt perfekt, dass es direkt daneben ein Bad gibt. Abgerundet wird das Platzangebot im Erdgeschoss mit einem Hauswirtschaftsraum. Zum Wäschewaschen muss man hier nicht in den Keller. Über eine Treppe mit Holztrittstufen und gemauerter Brüstung gelangt man in das Obergeschoss mit 4 Räumen und einem großen Bad. In einem der 4 Räume gibt es Küchenanschlüsse und von einem anderen gibt es eine Verbindungstüre zu der Einliegerwohnung.

Die Einliegerwohnung hat im Erdgeschoss ein WC, eine Küche und ein Wohnzimmer mit Zugang zu einer großen Terrasse. Im Obergeschoss gibt es ein Schlafzimmer, einen Gang und ein großes Bad.

Im Obergeschoss der Hauptwohnung gibt es 2 Balkone, von denen man einen sehr schönen Blick über das Grundstück hat. Das Nebengebäude bietet 3 Garagen, einen Carport und eine sehr große Tiefgarage, in die man über eine nicht zu steile Rampe gelangt. Sie kann auch als große Werkstatt genutzt werden.

Bei diesem Angebot kann man gar nicht alles beschreiben. Gerade zur Lage und zum Außenbereich sagen die Bilder mehr als Worte. Es ist ein sehr außergewöhnliches und auch seltenes Angebot, das seinen Bewohnern viel Freude bereiten wird.

Eben ein „Wohn-PARADIES mit Urlaubs-FEELING“ !

Angaben zur Energieeinsparverordnung:

Energieverbrauchsausweis, Energieverbrauchskennwert 140,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Öl, Stückholz, Baujahr Gebäude 1995 und Anlagentechnik 1996 / 2018, Energieeffizienzklasse E.

#### **Ausstattung:**

Bauweise: Massiv (2 nachträglich gezogene Wände in Leichtbau).  
Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden (außer Speis)

Heizung: Öl-Zentralheizung mit Fußbodenheizung in den Wohnetagen. Im Keller wandhängende Heizkörper in mehreren Räumen. Das Nebengebäude ist auch an die Heizung angeschlossen, allerdings ist die Zuleitung schon seit längerer Zeit abgestellt. Kachelofen im Wohnzimmer.

Sanitär: Bad im Erdgeschoss mit begehbare Dusche, Badewanne, Waschtisch, Toilette und Handtuchwärmer. Bad im Obergeschoss Hauptwohnung mit Dusche, Eck-Badewanne, Toilette und Waschtisch. Bad im Obergeschoss Einliegerwohnung mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette und Handtuchwärmer. WC im Erdgeschoss Einliegerwohnung mit Toilette und Waschbecken. Im Untergeschoss Wellnessbad mit Infrarotkabine, Waschbecken, Dusche und Toilette.

Waschmaschinenanschluss und Waschbecken im Hauswirtschaftsraum im EG.

Bodenbeläge: Fliesen im Erdgeschoss Hauptwohnung, in allen Bädern und WC's, Küche Einliegerwohnung sowie im Keller, ausgenommen Fitnessraum und Ruheraum. Die übrigen Räume der Haupt- und Einliegerwohnung sowie der Fitnessraum sind mit Laminatboden ausgestattet. Im Ruheraum ist ein Vinylboden verlegt.

Möbel: Die beiden Einbauküchen inkl. Elektroeinbaugeräten, die finnische Sauna und die Infrarotkabine im Keller sowie der Whirlpool im Garten bleiben im Haus.

Photovoltaikanlage: Auf den Dächern des Hauses und des Nebengebäudes ist eine Photovoltaikanlage montiert, die nicht der Eigentümerin gehört und die nicht zum Leistungsumfang inbegriffen ist. Diese könnte vom Eigentümer abgekauft werden oder sie wird abmontiert.

<b>Baujahr:</b>	ca. 1995
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 236,4 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße:</b>	ca. 16.928 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	€ 1.650.000,-
<b>Vermittlungsprovision für Käufer:</b>	2,38 % inkl. 19 % gesetzlicher Umsatzsteuer, fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages

### Allgemeines

- *Gewerbelaubnis gem. § 34c wurde erteilt durch Landratsamt Altötting, 84503 Altötting, Bahnhofstr. 38*  
- *Steuer-Nr. 106/207/80265*

Die Angebotsdaten basieren auf mir erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Bitte beachten Sie auch, dass es bei der Bauausführung zu Änderungen entgegen den Plänen gekommen sein kann. Maßgebend ist immer die Ausführung vor Ort.

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminabsprache mit mir möglich.

Alle meine Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, mir den Schaden der entgangenen Provision zu ersetzen.

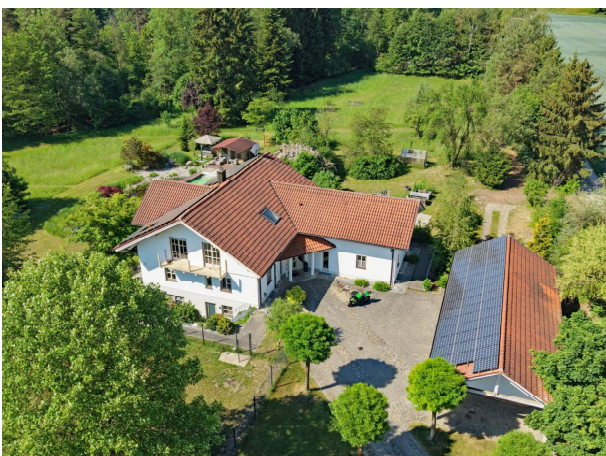
Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlußgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, mir dies unter Offenlegung der Informationsquelle innerhalb von 3 Tagen schriftlich mitzuteilen. Wird Ihnen ein von mir angebotenes Objekt später direkt oder über Dritte angeboten, sind Sie andererseits verpflichtet, dem Anbietenden gegenüber die durch mich erlangte Vorkenntnis geltend zu machen und etwaige Maklerdienste Dritter bezüglich meiner Objekte abzulehnen.

Gerne sende ich Ihnen weitere Unterlagen wie Pläne und andere Unterlagen zu, soweit diese vorhanden sind.

Für alle Links auf meiner Homepage [www.immobilien-bruckmayer.de](http://www.immobilien-bruckmayer.de) bzw. meinen Exposés gilt: Ich distanziere mich hiermit ausdrücklich von allen Inhalten aller verlinkten Seitenadressen auf meiner Homepage und mache mir diese Inhalte nicht zu eigen.

Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

Die von Käufern zu zahlende Provision ist unter dem Punkt „Vermittlungsprovision für Käufer“ ausgewiesen. Hinweis: Käufer und Verkäufer zahlen jeweils eine Provision in gleicher Höhe.



Haus mit Einliegerwohnung und Nebengebäude



Aus der Vogelperspektive



Splish-splash, I was taking a bath



Schwimmteich, Gartenhaus und Whirlpool



Baden auch an kühleren Tagen



Das gehört alles dazu



Schwimmteich und Haus



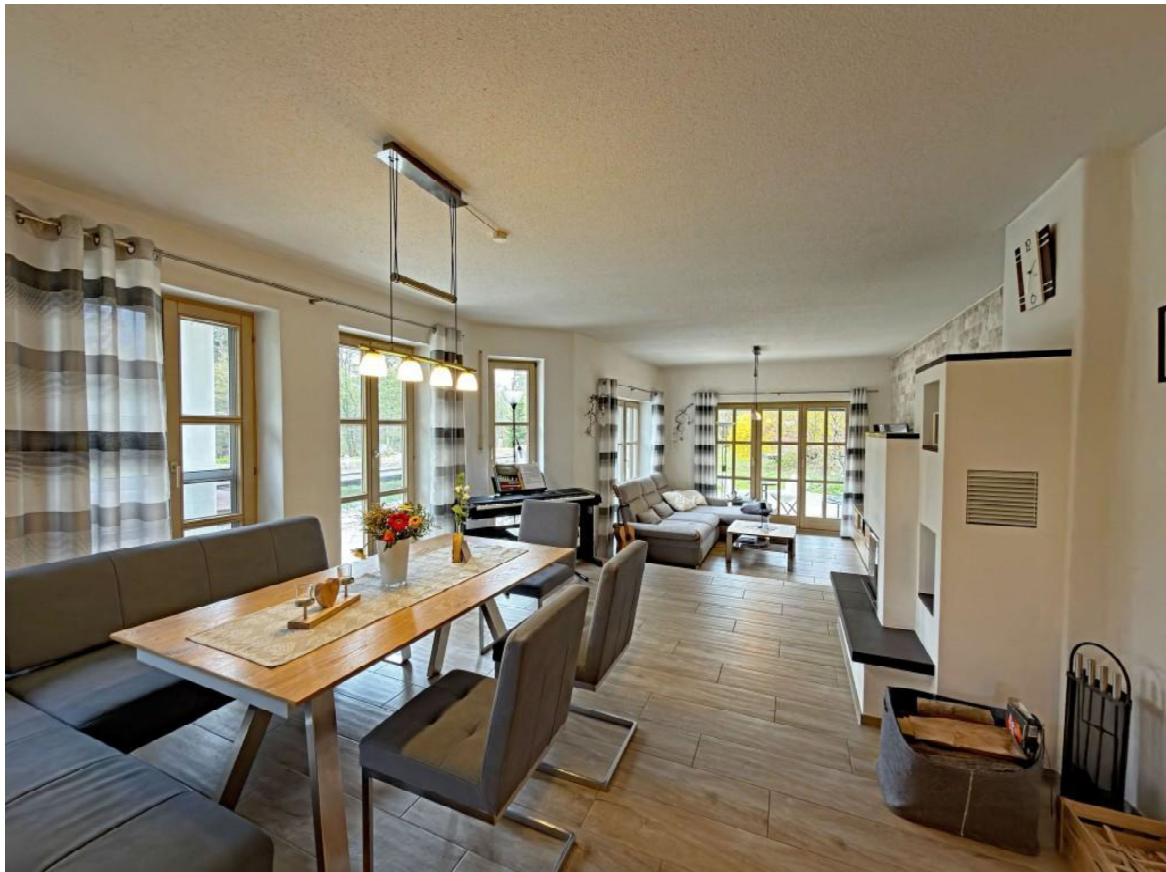
Garage mit Tiefgarage und Carport



Zufahrt zum Haus



Überdachter Eingang



Großer Wohnbereich Hauptwohnung



Mit behaglichem Kachelofen



Und großer Küche



Bad im EG neben Schlafraum



Eigentlich Büro - Aber mit Küchenanschlüssen



Bad Obergeschoss mit Naturblick



Raum Obergeschoss mit großer Gaube



WC Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



Nebenan das Wohnzimmer



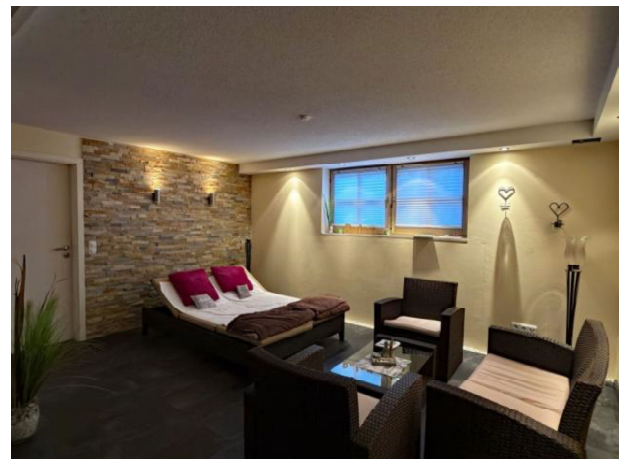
Bad Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Saunaraum im Keller mit Außentreppe



Ruheraum



Billardzimmer oder Partyraum



Fitnessraum



Wellnessbad mit Infrarotkabine



Vielleicht bald Ihr Sommerplatz



Und Ihr neues Zuhause mit viel Platz