

## Außergewöhnlich wohnen: Haus mit Stil und Persönlichkeit



Die Sonnenseite des Hauses

**Objektnummer:** K1240

**Objektadresse:** 84524 Neuötting

**Lagebeschreibung:** Die Stadt Neuötting befindet sich im Landkreis Altötting zwischen München und Passau. Bereits 1231 wurde Neuötting das Stadtrecht verliehen. Seitdem bestimmen Handel und Gewerbe das Leben der Stadt. Der lebhafteste Stadtplatz mit vielen Geschäften und Gastronomiebetrieben ist der Mittelpunkt der Stadt. Dazu gibt es weitere Einkaufszentren mit einem vielfältigen Warenangebot. Für Freizeitgestaltung und Geselligkeit sorgen die vielen Vereine, ein gutes Kultur- und Kunstangebot, das Hallenbad sowie das Freibad in der Nachbarstadt Altötting. Fahrrad- und Wanderwege gibt es direkt in der Nähe.  
Verkehrsmäßig ist Neuötting hervorragend angeschlossen. Die A94, B12, B299 und B588 sind leicht erreichbar. Neu- und Altötting haben zudem jeweils einen Bahnhof.  
Das Haus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße.  
Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten mit Hort und die Grund- und Mittelschule sind auch fußläufig leicht erreichbar.

**Objektbeschreibung:** In vielen Anzeigen liest man den Begriff "Architektenhaus". Wir finden diesen Begriff für dieses Haus zu nüchtern, obwohl es sehr einzigartig und individuell von einem Architekten zusammen mit den Erbauern geplant wurde. Die Wohnräume sind durch die großen

Glasflächen lichtdurchflutet. In der Kombination mit der offenen und großzügigen Gestaltung des Wohnbereiches ergibt sich ein sehr angenehmes Ambiente. Verstärkt wird der Effekt durch die nach oben geöffnete Decke zum Galeriebereich im Obergeschoss. Ein weiteres Highlight sind die leicht versetzten Ebenen im Wohnzimmer. Ein etwas tiefer liegender Relaxbereich vor dem offenen Kamin bietet den perfekten Platz für gemütliche Stunden. Im vorderen Teil des Wohnbereiches ist der großzügige Essplatz, der direkt neben der Küche liegt. Der Wohnbereich allein ist etwa 65 qm groß. Von der Küche gelangt man in einen etwa 14 qm großen Wirtschaftsraum von dem man einen herrlichen Blick ins Grüne hat und von dem es einen Zugang zum Garten gibt. Der perfekte Platz für einen Kräutergarten in der Nähe der Küche. Aktuell wird er als Büro genutzt. In dem Raum gibt es auch Wasseranschlüsse, was mehrere Möglichkeiten eröffnet. Bei diesem Haus ist es sogar möglich, dass sich das gesamte Leben im Erdgeschoss abspielt. Es gibt auch ein Schlafzimmer mit einem eigenen Bad. Für die Gäste befindet sich im Eingangsbereich ein WC. Apropos Eingangsbereich. Auch dieser ist bei dem Haus besonders. Man betritt das Haus über einen Wintergarten. Dieser hat allerdings kein Glasdach, was den Vorteil hat, dass es nicht regelmäßig gereinigt werden muss.

Die besondere Architektur zieht sich auch im Obergeschoss weiter. Den Mittelpunkt bildet die große Galerie mit anschließender Bibliothek. Im Plan ist ein Klavier bzw. Flügel eingezeichnet. Nicht nur Musiker und Literaturfans werden diesen großzügigen Bereich schätzen. 2 große Schlafzimmer, ein kleinerer Raum sowie ein Tageslichtbad runden das Angebot der Wohn- und Schlafräume ab. Das Haus ist voll unterkellert. Man betritt den Keller über einen sehr großzügigen Raum, in dem sogar Tischtennis gespielt werden kann. Von diesem Raum geht es in die anderen Räume, einen Heizungskeller und einen Öllagerraum, einen Waschraum und in zwei Lagerräume. Auch auf dieser Etage gibt es eine Besonderheit. Einen Weinkeller mit einem Klinkerboden. Weinliebhaber werden Ihre Freude daran haben.

Der Garten ist sehr liebevoll gestaltet. Die Bilder sprechen hier für sich und die große Terrasse wird im Sommer gerne genutzt werden. Hinter dem Haus gibt es die Möglichkeit Brennholz zu lagern. Dazu kann man direkt durch die Garage in den Teil des Gartens gelangen. Die Garage befindet sich neben dem Haus und bietet Platz für 2 Fahrzeuge hintereinander. Vor der Garage gibt es einen weiteren PKW-Stellplatz.

Angaben zur Energieeinsparverordnung:

Energieverbrauchsausweis, Energieverbrauchskennwert 169,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Heizöl und elektrischer Heizstab für Brauchwassererwärmung in Kombination mit einer Photovoltaikanlage, Baujahr Gebäude 1980 und Anlagentechnik 2023, Energieeffizienzklasse F.

#### **Ausstattung:**

Bauweise: Massiv.

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rollläden.

Zimmertüren: Zargen und Türblätter in Holz.

Heizung: Öl-Zentralheizung. Die Heizungszentrale wurde erst 2023 erneuert und ist somit fast neuwertig. 2024 wurde zusätzlich eine Brauchwassererwärmung mit einem elektrischen Heizstab ergänzt,

der ausschließlich über den Solarstrom betrieben wird. Das sorgt für deutlich geringere Heizkosten. Im Erdgeschoss größtenteils Fußbodenheizung, sonst Heizkörper. Offener Kamin im Wohnzimmer.

Sanitär: WC im Erdgeschoss mit Toilette und Waschbecken. Tageslichtbad im Erdgeschoss direkt neben dem Elternschlafzimmer mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken, Bidet und Toilette. Duschbad im Obergeschoss mit Dusche, Waschbecken, Bidet und Toilette. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie ein Waschbecken im Waschraum des Kellers. Bodenbeläge: Cottofliesen im Wohnbereich. Die Bäder und das WC sind gefliest. Holzboden in der Küche sowie im Arbeitszimmer. In den übrigen Wohnräumen Teppich. Klinkerboden im Weinkeller. Möbel: Die Einbauküche, die montierten Badmöbel, Lampen sowie Vorhangschienen und -stangen bleiben im Haus. Andere Möbel können gegebenenfalls zusätzlich übernommen werden.

Photovoltaikanlage: Auf dem Dach ist eine 10,1 kWp Photovoltaikanlage montiert. Der Wechselrichter und ein 8 kWh Batteriespeicher befinden sich im Keller. Die Anlage wurde erst 2024 montiert. Aktuell erhält die Betreiberin einen monatlichen Abschlag in Höhe von € 25,- als Einspeisevergütung.

<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 225,14 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße:</b>	ca. 648 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	€ 629.000,-
<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.



Blick vom Gartentor



Herrliches Frühlingsbild



Seitlicher Wintergarten - Der Eingangsbereich



Schattenplätzchen vor dem Eingangsbereich



Gemütlicher Platz auf der großen Terrasse



Holzlagerplatz im Garten hinter der Garage



Rückwärtiger Garten



Seitlicher Gartenteil



Eingangsbereich als Wintergarten



Blick vom Eingang Richtung Wohnbereich



Essplatz neben der Küche



Essplatz und Galerie



Galerie im OG und rechts Bibliothek



Oberer Sitzbereich im Wohnzimmer



Große Fensterflächen im Wohnzimmer



Unterer Sitzbereich mit offenem Kamin



Küche mit Aussicht und großer Arbeitsfläche



WC im Erdgeschoss



Elternbad im EG Bild 1



Elternbad im EG Bild 2



Galerie im OG und hinten Bibliothek



Duschbad im OG



Zimmerbeispiel 1 im OG



Zimmerbeispiel 2 im OG



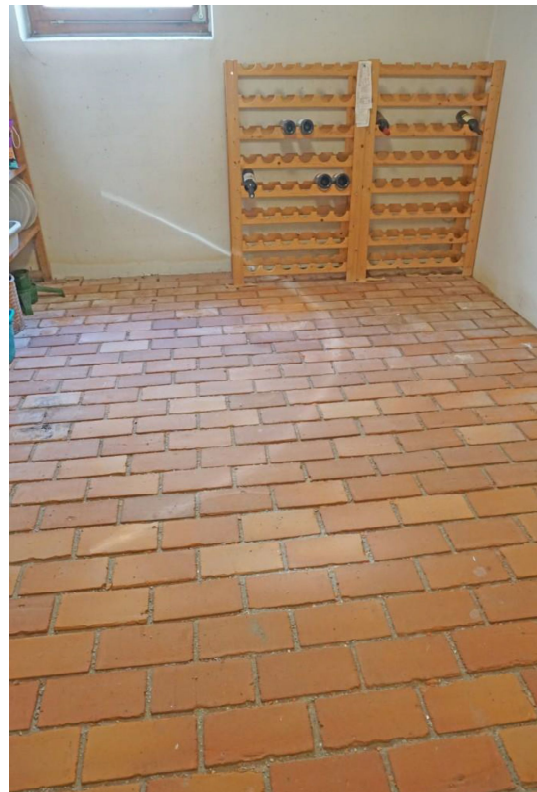
"Flur" im Keller mit viel Platz



Neuwertige Heizungsanlage



Eigener Strom - PV-Anlage mit Speicher



Perfekt für Weinliebhaber - Der Weinkeller



Garage und Parkplatz davor