

Emmerting

# Hocheffizienter Neubau in ruhiger Randlage – Kaufen statt mieten - ab ca. 1.667 € monatlicher Rate\*

Objektnummer: 23338007-01

PROVISIONSFREI



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

KAUFPREIS: 588.960 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 234 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23338007-01 - 84547 Emmerting

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23338007-01 - 84547 Emmerting

## Auf einen Blick

|               |  |                       |  |
|---------------|--|-----------------------|--|
| Objektnummer  | 23338007-01                                    | Kaufpreis             | 588.960 EUR                                      |
| Wohnfläche    | ca. 140 m <sup>2</sup>                         | Haustyp               | Reihenmittel                                     |
| Dachform      | Satteldach                                     | Provision             | keine Käuferprovision                            |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung                              | Zustand der Immobilie | projektiert                                      |
| Zimmer        | 5  | Bauweise              | Massiv   |
| Schlafzimmer  | 3  | Nutzfläche            | ca. 57 m <sup>2</sup>                            |
| Badezimmer    | 1  | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon |
| Baujahr       | 2024   |                       |  |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage, 29000 EUR (Verkauf) |                       |  |

Objektnummer: 23338007-01 - 84547 Emmerting

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Befuerung   | Fernwärme       |

Objektnummer: 23338007-01 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338007-01 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



**JETZT KAUFEN  
- STATT MIETEN -**

- monatliche Rate ab ca. 1.676 €\*
- Baukostenzuschuss bis zu 50.000 € \*\*
- Sollzins (Durchschnitt) ab 1,92%\*

Jetzt beraten lassen. Wir prüfen

- Ihre Fördermöglichkeiten
- Ihre optimale Finanzierungsrate
- Ihren besten Zins aus rund 700 Finanzinstituten

\* 10 Jahre Zinsbindung, inkl. Förderkredite und KfW 300, 2% anfängl. Tilgung (2,685% für KfW 300)  
\*\* über BayernLabo (vorbehaltlich Förderfähigkeit)

VON POLL FINANCE München Süd-Ost  
Luzie Weißmann  
(Finanzfachwirtin (FH), Baufinanzierungsspezialistin)  
T.: 089 - 97 316 361 | luzie.weissmann@vp-finance.de

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 23338007-01 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338007-01 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie





Objektnummer: 23338007-01 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338007-01 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



Umfangreiche Fördermöglichkeiten unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) im Überblick!  
Hier ein Auszug zum Effizienzhaus 40 QNG :

### Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude

KREDIT

297, 298

Haus und Wohnung energieeffizient und nachhaltig bauen

- Förderkredit bis zu 150.000 Euro je Wohnung ⓘ
- für Neubau und Erstkauf
- bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu 10 Jahre Zinsbindung

> Zu den Details

### Wohneigentum für Familien

KREDIT

300

Für Familien mit Kindern, die klimafreundlich bauen

- Förderkredit für den Bau und Erstkauf ⓘ von Haus und Eigentumswohnung
- für Familien mit Kindern und Alleinerziehende mit niedrigem bis mittlerem Einkommen ⓘ
- Kredithöchstbeträge von 170.000 bis 270.000 Euro

> Zu den Details

Objektnummer: 23338007-01 - 84547 Emmerting

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

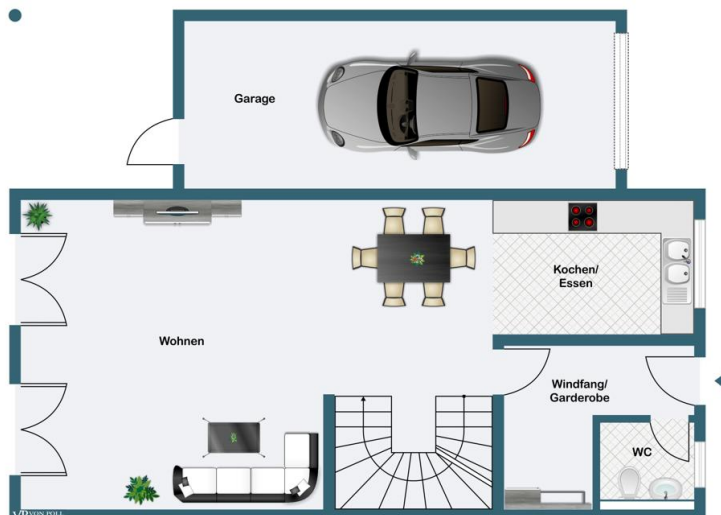
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23338007-01 - 84547 Emmerting

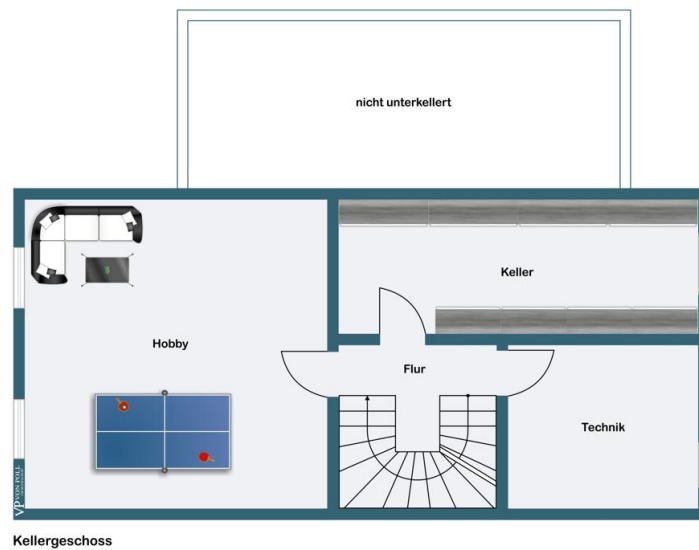
## Grundrisse



Obergeschoss



Erdgeschoss



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: 23338007-01 - 84547 Emmerting

## Ein erster Eindruck

Hocheffizienter Neubau in ruhiger Randlage – Kaufen statt mieten - ab ca. 1.667 € monatlicher Rate\* (\*Musterberechnung, vorbehaltlich Fördermöglichkeiten, Kreditwürdigkeitsprüfung und entsprechender Eigenkapitalquote.) In absolut ruhiger und familienfreundlicher Ortsrandlage entstehen auf einem sonnigen Grundstück im Emmertinger Neubaugebiet Seng diese drei modernen und hochwertigen Reihenhäuser. Garten, Terrasse und Balkon sind dabei perfekt für die Mittags- und Abendsonne ausgerichtet. Die Häuser werden architektonisch ansprechend leicht versetzt und in Ziegelbauweise (mit Perlit gefüllte Steine) als Effizienzhaus 40 QNG errichtet. \*\*\*Fördermöglichkeiten über [www.kfw.de](http://www.kfw.de) und das Bayerische Wohnungsbauprogramm prüfen - wir beraten Sie gerne zu möglichen Förderungen!\*\*\* Die großen Fensterflächen im Erd- und Obergeschoss, die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung sorgen für ein behagliches und komfortables Wohnambiente im neuen Eigenheim. Das Untergeschoss wird überwiegend in Wohnraumqualität ausgeführt und bietet so zusätzlichen Raum für z.B. Hobby-, Spiel-, Fitness- oder Arbeitsräume. Die effiziente Haustechnik in Verbindung mit der Fernwärmeheizung nimmt im Technikeller kaum Platz in Anspruch. Der Bauträger baut diese Häuser in bester Qualität und mit modernen und hochwertigen Materialien. Selbstverständlich versuchen wir auch gerne Ihre individuellen Wünsche zur Gestaltung und Ausstattung zu berücksichtigen. Alle Häuser verfügen über eine Garage (zzgl. 29.000 €) und bieten einen schön geschnittenen Garten sowie Balkon und Terrasse zur sonnigen Südwestseite des Grundstücks. Die ruhige Lage in angenehmer Nachbarschaft verbunden mit kurzen Wegen für die täglichen Erledigungen runden Ihr neues Wohlfühlhaus perfekt ab. Der Baubeginn ist für Frühjahr 2024 und die Fertigstellung für Sommer 2023. \*\*\*Der Energiebedarfsausweis wird derzeit erstellt\*\*\* Die ausführende Baufirma ist ein bayerisches Traditionsunternehmen aus der Region. Seit über 30 Jahren in der Baubranche tätig, arbeitet der Bauträger seit Jahren mit gut ausgebildeten Meisterbetrieben zusammen. Er verspricht absolut gewissenhafte Ausführung sowie eine verantwortungsvolle und kundenorientierte Zusammenarbeit. Neben diesem Reihemittelhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 234 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 588.960 € (zzgl. Garage für 29.000 €) stehen noch folgende Häuser zur Verfügung: - Reiheneckhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 289 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 604.500 € (zzgl. Garage für 29.000 €) - Reiheneckhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 375 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 634.550 € (zzgl. Garage für 29.000 €) Überzeugen Sie sich gerne von sämtlichen Details und dem Potenzial dieser modernen Neubauimmobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin mit uns.

Objektnummer: 23338007-01 - 84547 Emmerting

## Ausstattung und Details

\*\*\*Fördermöglichkeiten über [www.kfw.de](http://www.kfw.de) und das Bayerische Wohnungsbauprogramm prüfen - wir beraten Sie gerne zu möglichen Förderungen!\*\*\*

- Außenwände Ziegelmauerwerk mit Perlit gefüllt (42,5 cm)
- Effizienzhaus 40 QNG
- Haus komplett unterkellert (außer Garage)
- Eindeckung Satteldach in Anthrazitgrau
- Fernwärmeheizung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung im kompletten Haus (außer Abstellräume)
- Maßgefertigte Hausfenster und Fenstertüren mit 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung
- Bodentiefe Fensterelemente auf der kompletten Gartenseite
- Elektrische Rollläden
- Balkon mit Glasbrüstung und WPC-Dielen
- Elektrischer Türöffner
- Klingelanlage mit integrierter Videosprechanlage
- Schlaf- und Arbeitsräume mit vollflächig verklebten Parkettboden
- Bäder, Flure und Wohnräume mit hochwertigem Feinsteinzeug gefliest
- Keller gefliest und „Hobbyraum“ mit Fußbodenheizung
- Sanitärräume mit Marken-Keramik und hochwertigen Armaturen
- Bodentiefe Duschwanne
- Gäste-WC im Erdgeschoss sowie WC im Obergeschoss im Bad integriert
- Wasserenthärtungsanlage
- Ausreichend Steckdosen
- Garage mit fugenloser Epoxidbeschichtung (Garage zzgl. 29.000 €)
- Garagentor mit elektrischem Antrieb
- Terrasse
- Garten ausgesät und eingezäunt mit Doppelstabmattenzaun
- Außenbeleuchtung
- ...

\*\*\*Der Energiebedarfsausweis wird derzeit erstellt\*\*\*

Alle weiteren Details entnehmen Sie bei Interesse gerne der ausführlichen Baubeschreibung, die wir Ihnen nach einer ersten Kontaktaufnahme - gemeinsam mit dem Exposé und weiteren Unterlagen - zusenden oder in einem persönlichen Termin mit Ihnen besprechen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Objektnummer: 23338007-01 - 84547 Emmerting

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Emmerting mit ihren vier Gemeindeteilen Bruck, Oberemmerting, Seng und Unteremmerting zählt etwas über 4000 Einwohner und liegt zwischen den schönen Städten Altötting und Burghausen. Beide Städte sind gut sieben Kilometer entfernt und bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Burgkirchen ist etwa fünf Kilometer entfernt. Somit ist die Gemeinde sowohl infrastrukturell, wirtschaftlich als auch kulturell gesehen sehr gut aufgestellt. In Emmerting finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Metzger, Bäcker, Apotheke, mehrere Ärzte, Schule, zwei Kindergärten, Restaurants und einiges mehr. Außerdem gibt es einen Sportverein und für die Wanderer den Walderlebnispfad Klosterau sowie insgesamt eine großartige Umgebung mit viel Natur entlang der der schönen Alz. Nur wenige Kilometer sind es zur A 94, über die Sie in knapp einer Stunde in die Landeshauptstadt München oder in die wunderbare Altstadt Passaus gelangen. Ebenso schnell sind Sie in den Bergen, am Chiemsee oder in Salzburg (50 km entfernt). Der Landkreis Altötting - das A und Ö in Bayern - beheimatet den bedeutendsten Wallfahrtsort Bayerns und die längste Burganlage der Welt (1.051 Meter) in Burghausen. Nicht nur dank ihrer tollen Burganlage ist die 14 km entfernte romantische Altstadt Burghausen immer einen Besuch wert. Die Marienwallfahrt und die Gnadenkapelle in Altötting ziehen jährlich rund eine Million Pilger an. Ein zusätzlicher Besuchermagnet ist das Geburtshaus des kürzlich verstorbenen Papstes Benedikt XVI. in Marktl am Inn. In unmittelbarer Nachbarschaft zu Österreich und Niederbayern liegt der flächenmäßig eher kleine Landkreis. Hier leben rund 106.000 Einwohner, zu den wichtigsten Städten zählen Alt- und Neuötting sowie Burghausen. Durch diese perfekte Lage hat sich die Region zu einem Hightech-Zentrum mit weltweit anerkanntem technischem Know-how entwickelt und ist ein Aushängeschild für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns. Malerisch an Inn und Salzach gelegen, bietet der die Region 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 Trimpfaden 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.



Objektnummer: 23338007-01 - 84547 Emmerting

## Sonstige Angaben

**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: 23338007-01 - 84547 Emmerting

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8 Mühldorf am 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)