

Heldenstein

# Stilvoll modernisiertes Architektenhaus in begehrter Lage mit grandioser Fernsicht

Property ID: 23338018



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

PURCHASE PRICE: 759.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 241,13 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 962 m<sup>2</sup>

Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## At a glance

Property ID	23338018
Living Space	ca. 241,13 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6.5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1975
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	759.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	138.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.04.2031	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		

Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## The property



Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## The property



Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## The property



Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## The property





Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## The property



Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## The property



Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## The property



Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## The property



Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## The property



Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## The property



Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## The property



Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## The property





Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## The property



## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 DARLEHENSGEBERN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

### AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,17% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,09% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,35% p.a.	3,46% p.a.
10 Jahre	3,09% p.a.	3,17% p.a.
30 Jahre	3,80% p.a.	3,89% p.a.

Stand per 03.01.2024

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

Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

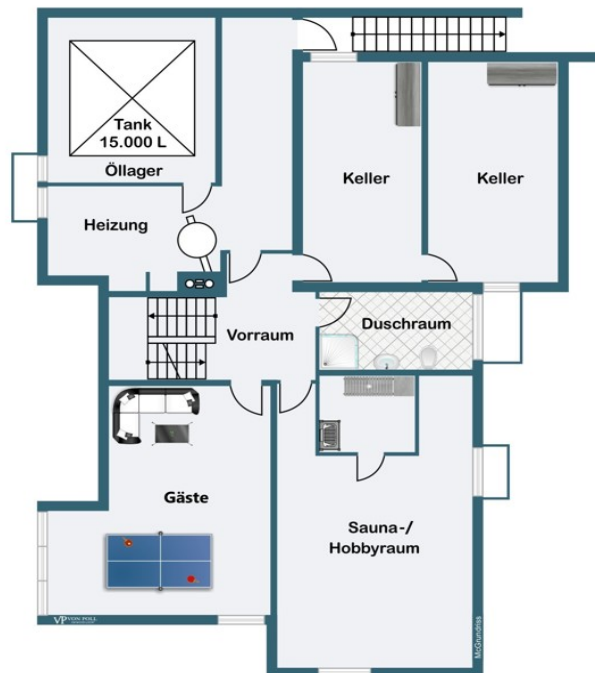
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

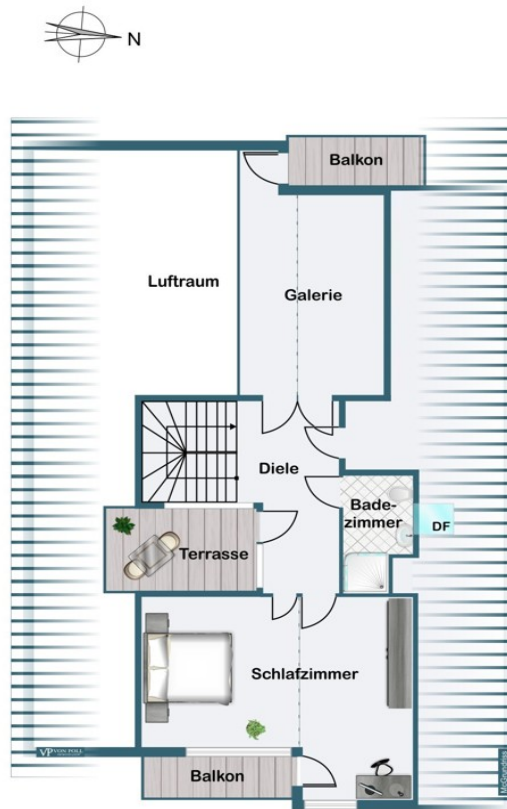
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## A first impression

Dieses beeindruckende, freistehende Architektenhaus befindet sich in einer der schönsten Lagen von Heldenstein am Rande einer absolut ruhigen Wohnsiedlung. Wer gerne die Ruhe genießt, viel Natur und Grün in unmittelbarer Nachbarschaft schätzt und trotzdem nicht auf kurze Wege für die Dinge des täglichen Lebens verzichten möchte, ist mit dieser repräsentativen Immobilie an der richtigen Adresse. In fußläufiger Entfernung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - Supermarkt, Bäckerei, Gemeindeamt, Bank, Krippe, Kindergarten, Schule und Bushaltestelle. Dieses Architektenhaus wurde 1975 auf einem ca. 938 m<sup>2</sup> großen Grundstück in hochwertiger Massivbauweise geplant und errichtet. Die Lage am Ortsrand ist außergewöhnlich schön und bietet einen freien und unverbauten Blick auf den Glatzberg und die darunter liegenden Wiesen und Felder. Hier kann man wirklich von Idylle sprechen. Mit einer Wohnfläche von über 240 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Geschosse, bietet dieses Haus ausreichend Platz, aber auch architektonische Highlights. Durch das abgeboßchte Gelände zur Südostseite ergeben sich bereits im Untergeschoss zwei helle Wohnräume für unterschiedlichste Nutzungen, ergänzt durch ein eigenes Duschbad. Das Erdgeschoss bietet alle wichtigen Räumlichkeiten auf einer Ebene und neben dem großen Schlafzimmer mit Masterbad, Küche mit Speisekammer, großer Essdiele, Abstellraum, Windfang und Gäste-WC ist sicherlich das Wohnzimmer mit Sichtdachstuhl, Blick auf die Galerie im Obergeschoss, offener Kamin, Fußbodenheizung und einer riesigen Fensterfront zur Südterrasse das Wohnhighlight in diesem imposanten Einfamilienhaus. Von allen Räumen auf der Südseite des Hauses gelangt man auf die herrliche Terrasse, die teilweise als überdachter Freisitz ausgeführt wurde. Aber auch das Obergeschoss bietet weitere Höhepunkte und komplettiert dieses prachtvolle Haus mit einem weiteren Wohnraum, der Galerie über dem Wohnzimmer, einem weiteren Duschbad, viel Stauraum, zwei Balkonen und einer kleinen, aber feinen Dachterrasse, die als Dacheinschnitt mit Gaube ausgeführt wurde und den ohnehin schon schönen Ausblick auf den Garten noch krönt. Die genaue Aufteilung und Anordnung aller Räume entnehmen Sie gerne den beigefügten Grundrissen. Das Anwesen samt Außenanlage wurde erst kürzlich von regionalen Handwerkern sehr hochwertig, liebevoll und unaufdringlich im Stil der ursprünglichen Architektur renoviert und modernisiert und bietet hohen Komfort gepaart mit stilvoller Architektur in bester Lage. Eine Besichtigung vermittelt Ihnen sicher den besten Eindruck von dieser wundervollen Immobilie und ist nach Vereinbarung möglich. Bitte stellen Sie im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## Details of amenities

Überblick zur Renovierung & Modernisierung (2020 bis 2022)

- + Neue Dacheindeckung mit ansprechendem Glattziegel
- + Unterkonstruktion inkl. Dachdämmung (Aufsparrendämmung) erneuert
- + Dachflächenfenster im Bereich Bad getauscht
- + Dachflächenfenster im Bereich der Galerie neu integriert
- + Zwei weitere Dachflächenfenster in der Dachkonstruktion bereits vorbereitet
- + Kamineinfassung
- + Spenglerarbeiten am Dach
- + Fassade und Untersichten renoviert
- + Sämtliche Fenster und Fenstertüren ausgetauscht (3-fach Verglasung)
- + Haustüre mit Seitenteil komplett erneuert
- + Kellereingangstüre am Außenabgang
- + Neue Bodenbeläge im Obergeschoss und teilweise Untergeschoss  
Designböden im Landhausdielenformat (Biovinyl ohne PVC)
- + Schalter und Steckdosen erneuert
- + Sämtliche Heizkörper ausgetauscht
- + Überprüfung sämtlicher Leitungen und Rohre
- + Komplettsanierung von Masterbad und Gäste-WC im EG
- + Erneuerung der Sanitäreinrichtungen (Keramik) im UG und OG (2 Bäder)
- + Garten und Außenanlage komplett saniert
- + Terrasse neu angelegt
- + Heizung bereits 2008 inkl. Brenner erneuert
- + ...

Interessiert? Bitte stellen Sie im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Sie!

und hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour:

<https://tour.ogulo.com/le65>

Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## All about the location

Heldenstein ist eine Gemeinde mit knapp 3.000 Einwohnern und liegt ca. 60 km östlich von München im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Umgeben von einer malerischen Hügellandschaft und verkehrsgünstig gelegen, ist Heldenstein der ideale Ort, um das Landleben zu genießen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen. Über die ausgebauten A 94 ist man in nur 35 Minuten in München und in einer Viertelstunde in der Kreisstadt Mühldorf am Inn. Innerhalb des Ortes sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Ein großer Supermarkt mit integrierter Bäckerei versorgt Sie mit allem, was Sie brauchen. Zusätzlich bietet ein Bäckerwagen auch am Wochenende frische Backwaren an. Für Familien mit kleinen Kindern bietet Heldenstein eine Kinderkrippe mit drei Gruppen, einen Kindergarten mit vier Gruppen sowie Pekip-Kurse und Kinderturnen, um die Entwicklung der Kleinsten zu fördern. Außerdem befindet sich hier eine zweizügige Grundschule mit einer sehr gut organisierten Mittagsbetreuung. Alle weiteren Schulen befinden sich in nahegelegenen Orten wie Ampfing, Waldkraiburg, Gars am Inn und natürlich Mühldorf. Sportbegeisterte kommen im SV Weidenbach auf ihre Kosten und treffen auf ein breites Angebot an sportlichen Aktivitäten. Der Heldensteiner Weiher ist im Sommer ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Hier kann man sich abkühlen und ganztägig die Sonne genießen. Zusätzlich gibt es ein gemütliches Lokal mitten im Ort, wo Sie regionale Spezialitäten probieren können. In Haigerloh (Heldenstein) befindet sich ein weiteres sehr beliebtes Lokal, das zu einem kulinarischen Ausflug einlädt. Die nahegelegene Gemeinde Ampfing ist mit dem Auto in nur 5 Minuten erreichbar (oder 15 Minuten mit dem Fahrrad) und bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie eine hervorragende Zugverbindung. Der Zug fährt in der Hauptverkehrszeit halbstündlich, sonst stündlich und bringt Sie in nur 50 Minuten zum Bahnhof München Ost. Entdecken Sie die Vorzüge des Landlebens und genießen Sie gleichzeitig die Annehmlichkeiten der umliegenden Städte. Leben im Gleichgewicht zwischen Kultur und Natur Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und die direkte Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, ist in Mühldorf am Inn inklusive des Landkreises goldrichtig. In der Naturlandschaft Oberbayerns am Alpenfluss Inn liegt die kultureiche Kreisstadt mit dem attraktiven Umland – und bietet neben besonderer Lebensqualität alle Annehmlichkeiten für harmonisches Wohnen und Leben. Stadt und Land – die Drehscheibe Oberbayerns Weit über 100.000 Menschen leben im Landkreis Mühldorf am Inn und profitieren von den vielseitigen Verkehrsverbindungen. Als Verkehrsknotenpunkt im Städtedreieck München, Passau, Salzburg nehmen Stadt und Landkreis eine zentrale Rolle ein. Zu den Hauptverkehrswegen zählen mehrere Staatsstraßen und zwei Bundesstraßen (B12, B15). Die Münchner City sowie der internationale Flughafen sind über die A94 in ca. 40 Minuten erreichbar. Durch die



wunderschöne Erlebnislandschaft des Mühldorfer Umlands verläuft der Alpenfluss Inn. Das abwechslungsreiche, hügelige Terrain mit Wiesen, Wäldern und Feldern bietet Wanderbegeisterten optimale Bedingungen. 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.

Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 138.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Property ID: 23338018 - 84431 Heldenstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8 Mühldorf on the 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)