

Modernes Wohnen in historischer Altstadt in den Gröben mit Garage und Garten - einmalige Gelegenheit



Objekt: 8498 | 84489 Burghausen

Objekttyp	Einfamilienhaus
Kaufpreis	730.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. der gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis
Wohnfläche	ca. 193 m ²
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksfläche	ca. 336 m ²
Stellplätze	1 Garage

Unterkellert	Nein
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1537
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	87,1 kWh/(m ² a)
Hauptenergieträger	Elektro
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Burghausen ist die größte Stadt im oberbayerischen Landkreis Altötting. Mit 1.051 Meter Länge hat die Stadt die längste Burg der Welt. Die denkmalgeschützte und malerische Altstadt liegt an der Salzach, die hier die natürliche Grenze zu Österreich bildet. Der Wöhrsee, als idealer Badesee im Sommer, so viele gemütliche Restaurants, Biergärten und urige Gewölbelokale laden zum Verweilen ein.

Burghausen hat beste Einkaufsmöglichkeiten, eine sehr gute Infrastruktur, Ärzteschaft, Klinik, kulturelle Veranstaltungen, jegliche Möglichkeit der Freizeitgestaltung, Gastronomie, Grund- und weiterführende Schulen. Burghausen ist mit seiner modernen Infrastruktur der bedeutendste Standort des „ChemDelta Bavaria“, des bayerischen Chemiedreiecks.

Die Stadt ist berühmt durch die Jazzwochen.

Die Kreisstadt Altötting, seit Jahrhunderten ein bekannter Wallfahrtsort, mit all seinen Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Altersheimen und dem Kreiskrankenhaus ist nur ca. 10 km entfernt. Die alte Handelsstadt Neuötting grenzt unmittelbar an.

Die sehr gute Anbindung an die A94 sowie B12 (München-Passau), B 388 und B299 garantieren eine hervorragende Erreichbarkeit. Die B20 führt durch die Stadt mit der Verbindung Straubing-Berchtesgaden.

Der Endbahnhof Burghausen verbindet die Stadt mit dem Linienstern Mühldorf. Hier kreuzen sich mehrere Bahnstrecken aus München, Rosenheim, Freilassing, Simbach am Inn, Passau und Landshut. Die Städte und Flughäfen München liegt ca. 100 km westlich und Salzburg ca. 50 km.

Beschreibung

Freuen Sie sich auf diese exklusive, denkmalgeschützte Immobilie in den Gräben und lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit zum Kauf nicht entgehen.

Sie erwerben ein saniertes Einfamilienhaus am Fuße der Burg in Burghausen. Das Grundstück ist etwa 336 m² groß. Hier wurde die historische Bausubstanz geschickt mit modernen Elementen kombiniert, so dass keine Wohnräume offen bleiben. Helle und lichtdurchflutete Räume erwarten Sie hier in Altstadtlage mit Baujahr 1537. Die Wohnfläche von ca. 193 m² verteilt sich auf mehrere Etagen:

Im Erdgeschoss befindet sich rechterhand eine Garage, die natürlich in dieser Lage in Burghausen sehr wertvoll ist. Über die Treppe gelangen Sie ins erste Obergeschoss. Hier sind auf der Südseite zwei Schlafzimmer. Vom großen Schlafzimmer gelangen Sie ins Bad mit bodentiefer Dusche, WC und Waschbecken. Zudem ist hier der Technikraum. Hier ist zu erwähnen, dass das Haus mit Strom beheizt wird und das Wasser mit Boiler erhitzt wird. Eine zusätzliche Gäste-Toilette ergänzt den 1. Stock.

Das Highlight erwartet Sie im zweiten Obergeschoss mit einem offenen, hohen und lichtdurchfluteten Wohnraum mit moderner Küche, Essbereich und Wohnzimmer.



Über eine offene Treppe seitlich vom Wohnzimmer gelangen Sie in einen weiteren Wohnraum, der vielseitig genutzt werden kann.

Im 2. Obergeschoss haben Sie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, bodentiefer Dusche, Waschbecken und Toilette. Hier ist auch der Waschmaschinenanschluss.

Eine herrliche Dachterrasse mit viel Platz verspricht viele wunderbare Stunden im Freien. Von hieraus hat man auf drei Ebenen verteilt kleine Gartenflächen, mit Blick Richtung Burg.

Bei der Komplett-Sanierung vor einigen Jahren wurden hochwertige Materialien verwendet. Hier wurde das Alte geschickt mit dem Modernen kombiniert, so dass man ein unvergleichliches Wohnambiente geschaffen hat. Echtholzdielen finden Sie in den Wohnräumen vor. Moderner Fliesenbelag in der Küche. Diese ist top ausgestattet. Die Bäder sind auf dem neuesten Stand der Technik saniert.

Die Immobilie ist ab Oktober/November 2023 frei.

Lassen Sie sich von diesem Schmuckstück verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Küche im 2. Obergeschoss



Küche im 2. Obergeschoss



Wohnraum im 2. Obergeschoss



Wohnraum im 2. Obergeschoss



offener Wohnraum im 2.Obergeschoss



offener Wohnraum im 2. Obergeschoss



offener Wohnraum im 2. Obergeschoss



offener Wohnraum im 2.Obergeschoss



offene Treppe in den zusätzlichen Wohnraum



zusätzlicher Wohnraum



zusätzlicher Wohnraum



zusätzlicher Wohnraum



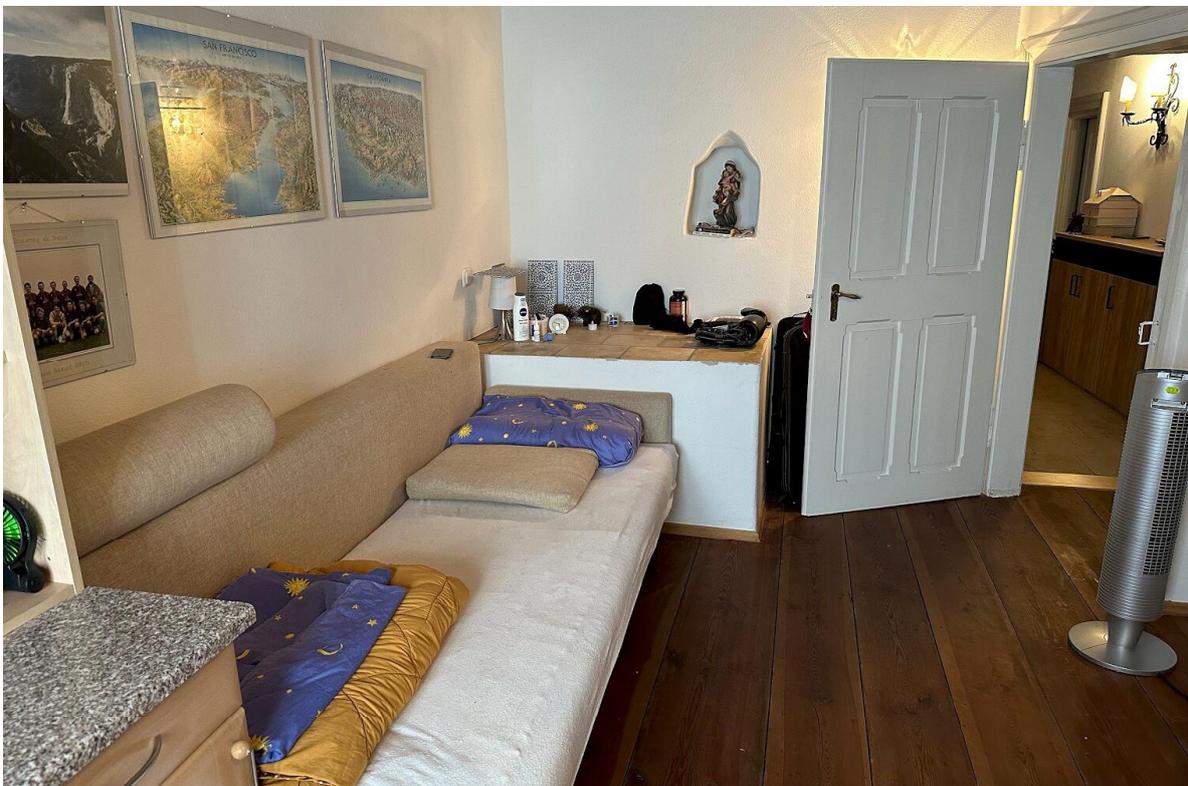
Schlafzimmer 1 im 1. Obergeschoss



Schlafzimmer 1 im 1. Obergeschoss



Schlafzimmer 2 im 1. Obergeschoss



Schlafzimmer 2 im 1. Obergeschoss



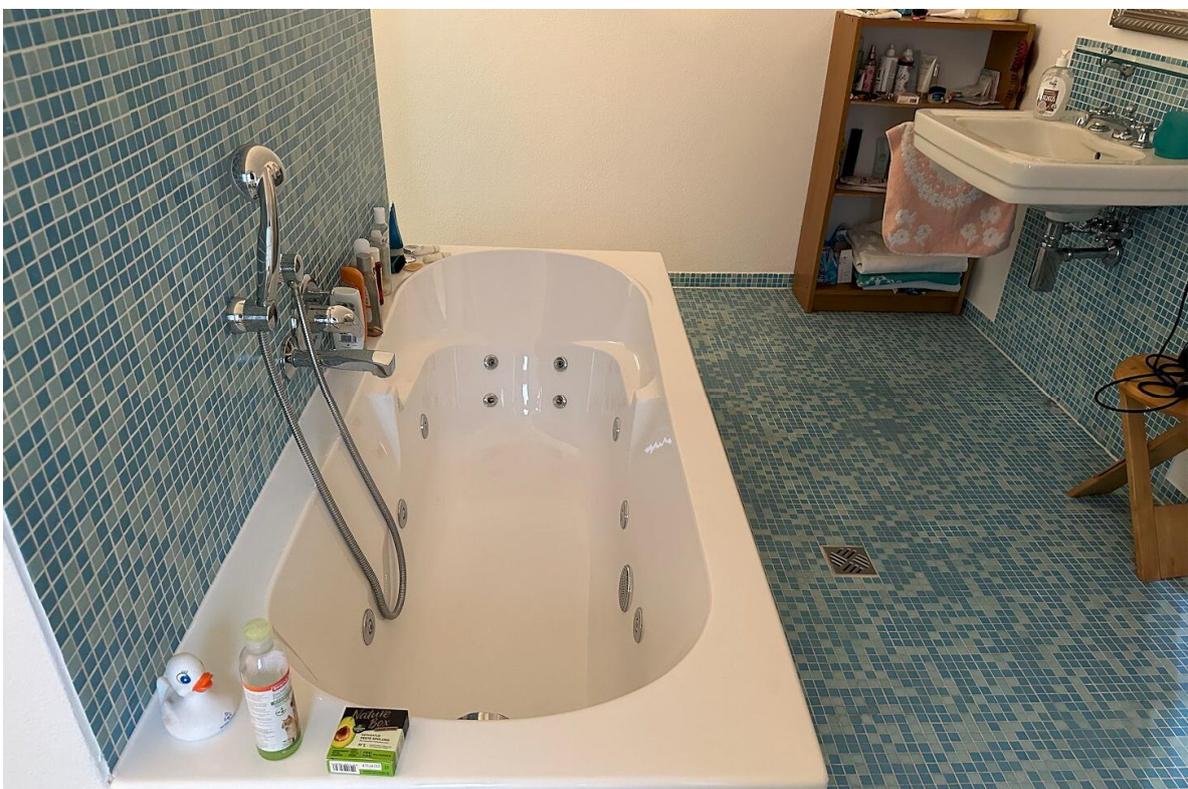
Bad im 1. Obergeschoss, Zugang über das Schlafzimmer



separate Toilette im 1. Obergeschoss



separate Toilette im 1. Obergeschoss



Bad im 2. Obergeschoss



Bad im 2. Obergeschoss



Bad im 2. Obergeschoss



Bad im 2. Obergeschoss



Diele im 1. Obergeschoss



Diele im 1. Obergeschoss



Treppenaufgang vom EG



Treppe zur Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse



Blick Richtung Süden



Blick nach Süden



Blick Richtung Süden



Garten und Dachterrasse



Garten mit Blick zur Burg im Herbst und Winter



Gartenflächen



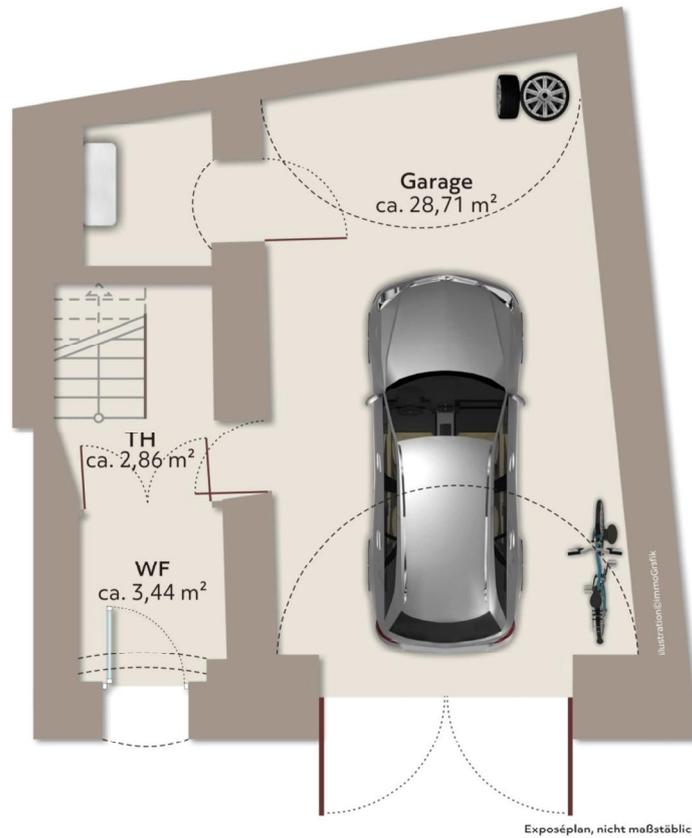
Außenansicht



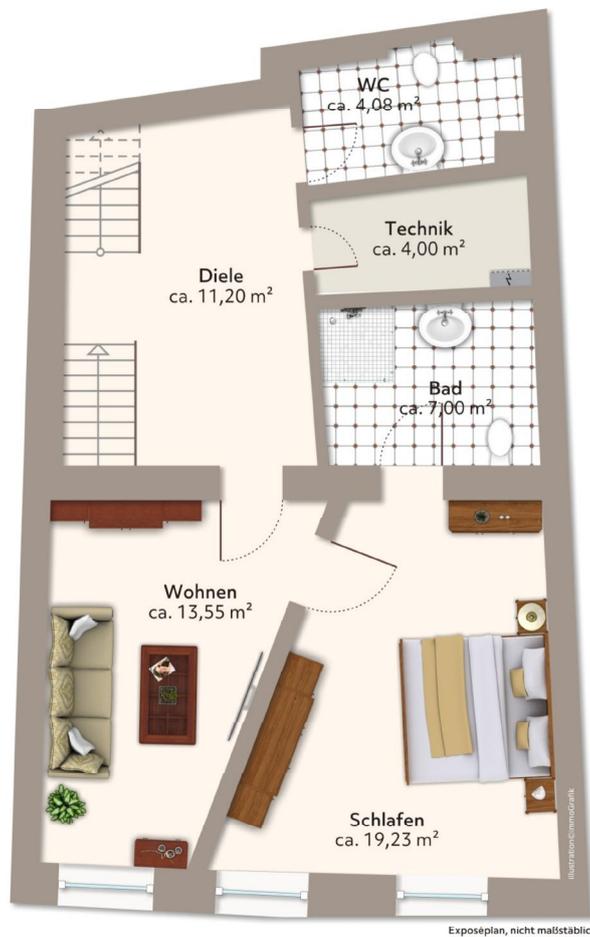
Außenansicht



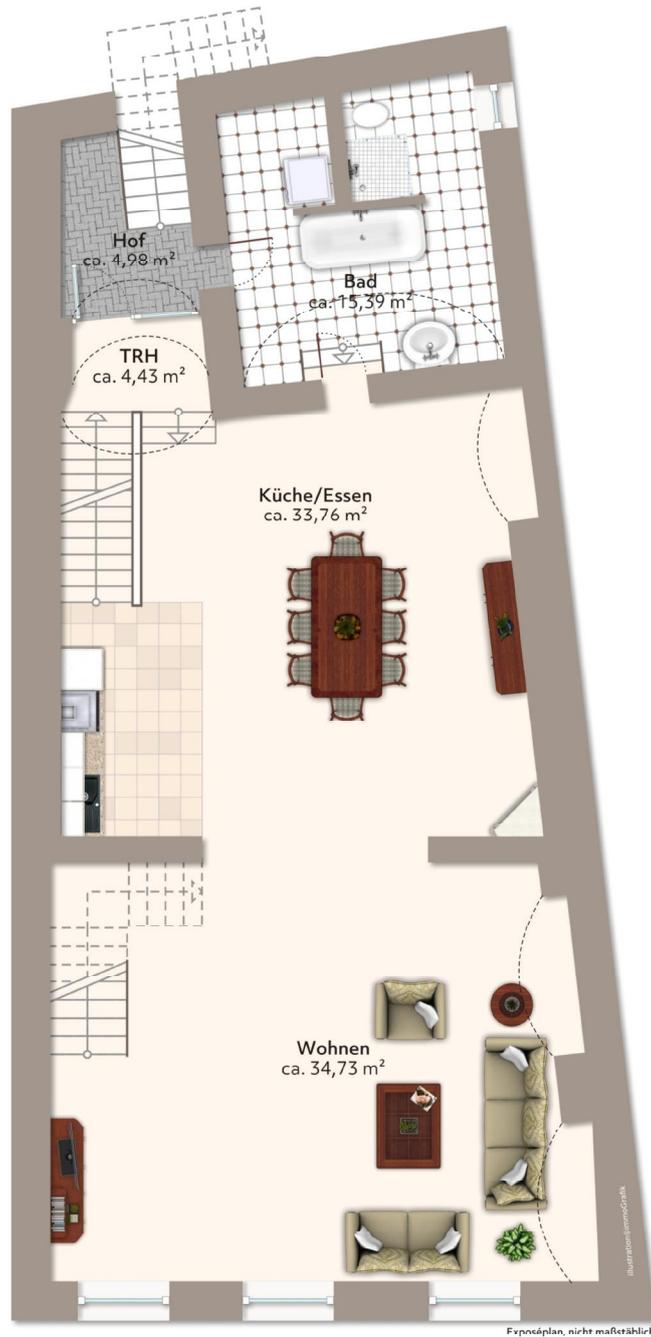
Blick von den Gräben zur Burg



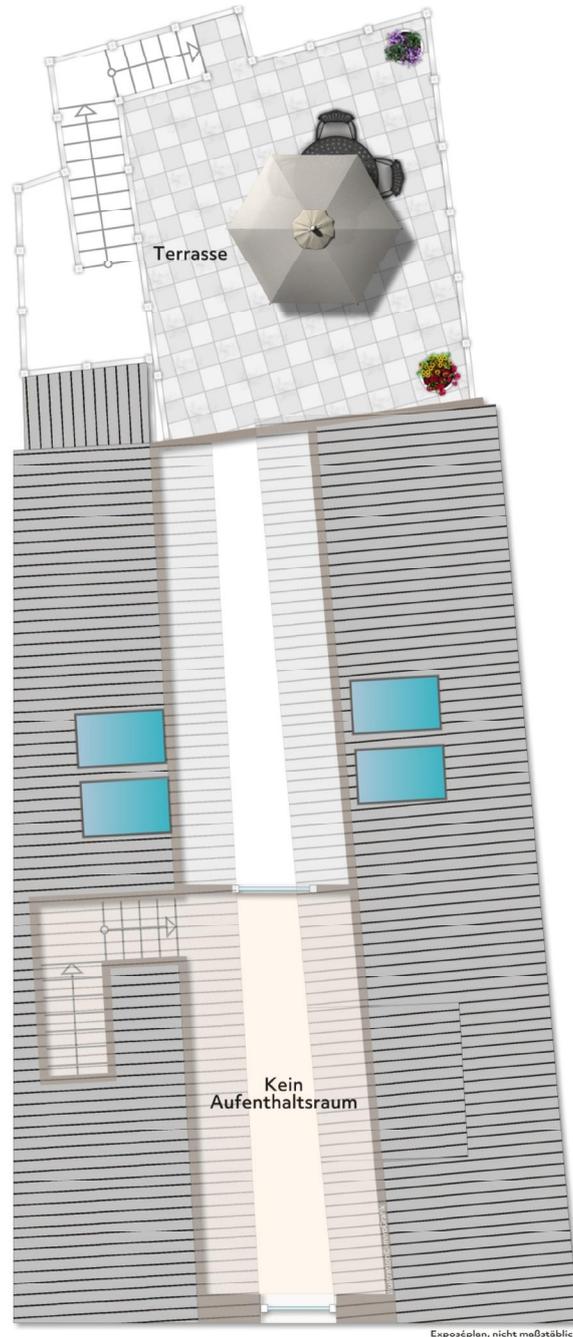
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Mühldorf a. Inn

Stadtplatz 48
84453 Mühldorf a. Inn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 21.07.2023

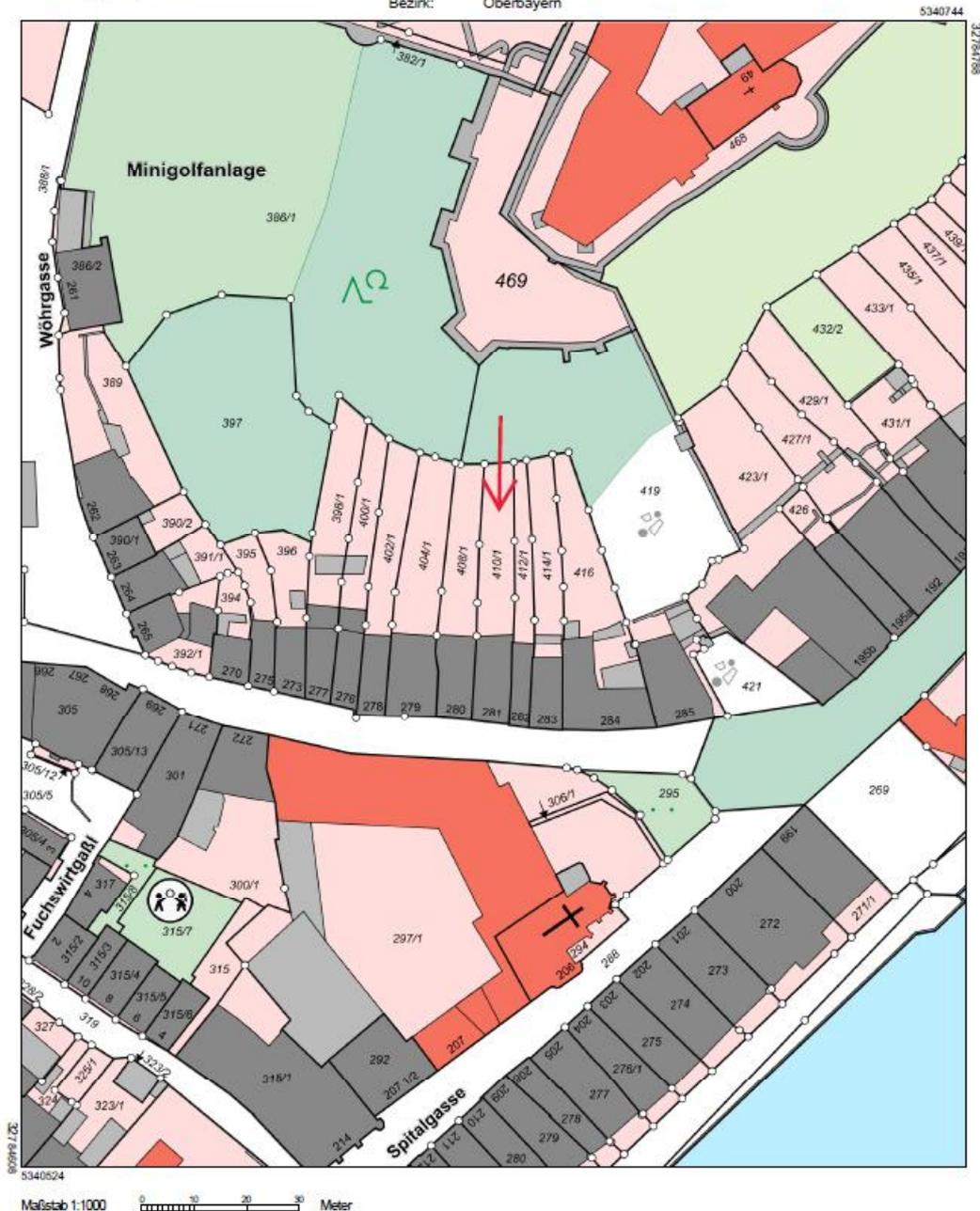
Flurstück: 410/1

Gemarkung: Burghausen

Gemeinde: Stadt Burghausen

Landkreis: Altötting

Bezirk: Oberbayern





Ihre Ansprechpartnerin



Frau Evelyn Müller
VR Immobilien GmbH
Burghauser Straße 4a
84503 Altötting

Telefon: 08031 185 - 24520

Mobil: 0151 70 62 66 26

E-Mail: evelyn.mueller@vb-rb-immobilien.de

Web: www.vb-rb-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir sämtliche Objektangaben nicht selbst ermitteln und alle Pläne direkt vom Eigentümer erhalten haben, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.