

Burgkirchen an der Alz / Holzen

# Moderne und großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit EBK - naturnah und doch zentral

Objektnummer: 25338099



MIETPREIS: 1.290 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

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

Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Auf einen Blick

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| Objektnummer  | 25338099                      |
| Wohnfläche    | ca. 107,36 m <sup>2</sup>     |
| Bezugsfrei ab | 15.09.2025                    |
| Etage         | 1                             |
| Zimmer        | 4                             |
| Schlafzimmer  | 3                             |
| Badezimmer    | 1                             |
| Baujahr       | 2021                          |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 25 EUR (Miete) |

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Mietpreis             | 1.290 EUR             |
| Nebenkosten           | 225 EUR               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung         |
| Zustand der Immobilie | neuwertig             |
| Bauweise              | Massiv                |
| Nutzfläche            | ca. 19 m <sup>2</sup> |
| Ausstattung           | Einbauküche           |

Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 16.10 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 10.02.2030             | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2020           |

Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

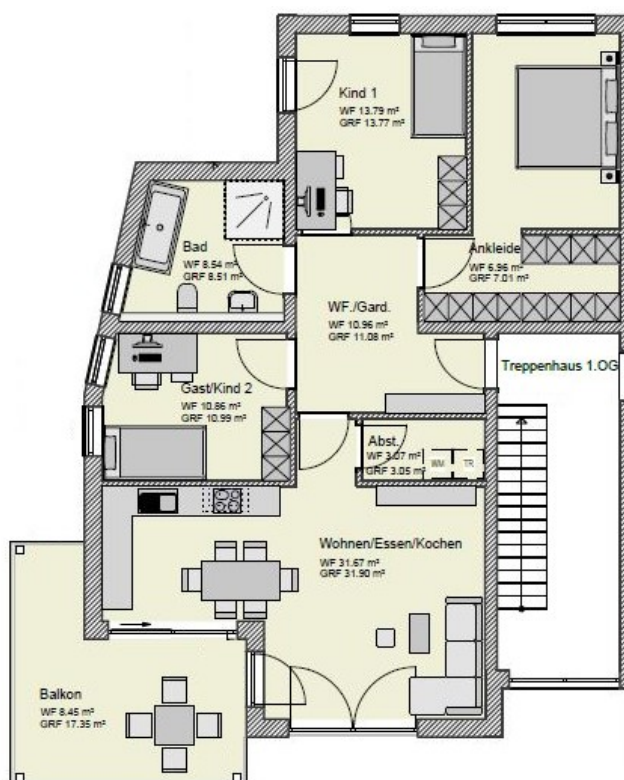
## Die Immobilie





Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Grundrisse



WG 03  
GfL 115.53 m²  
Wfl. 107.36 m²

### 1. Obergeschoss

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: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Ein erster Eindruck

Moderne und großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit EBK - naturnah und doch zentral

Wer gerne die Ruhe genießt, Waldflächen und viel Grün in unmittelbarer Umgebung zu schätzen weiß, jedoch auf kurze Wege für die wesentlichen Dinge des täglichen Lebens nicht verzichten möchte, ist bei dieser Neubauimmobilie genau richtig.

In westlicher Randlage des sympathischen Ortsteils Holzen entsteht im neu ausgewiesenen Baugebiet am Ende einer Sackgasse dieses moderne Wohnhaus mit vier Wohneinheiten.

Die hier beschriebene Etagenwohnung zur Miete besticht mit einem großzügigen und vollständig überdachten Balkon (ca. 17 m<sup>2</sup>), der Ihnen eine wunderschöne Aussicht auf die naturnahe Umgebung liefert. Die großzügigen Fensterflächen erhellen die angenehm geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit den ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit viel Tageslicht.

Das Wohnhaus mit gerade mal 4 Wohneinheiten wurde architektonisch ansprechend mit Flachdach und in massiver Ziegelbauweise erbaut. Die energetisch hochwertige Bauweise, dreifach verglaste Kunststoffenster mit elektrischen Rollläden, Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, eine moderne Heizungsanlage als Wärmepumpenheizung und viele Annehmlichkeiten mehr in Kombination mit der durchdachten Raumaufteilung sorgen für ein wohltuendes und komfortables Wohnambiente im neuen Zuhause.

In der gesamten Wohnung wurden Fliesen im Format 60 x 60 cm verlegt. Die Böden harmonisieren hervorragend mit den Innentüren in CPL Holzoptik, den weißen Wänden und der modernen Einbauküche. Zur Wohnung gehören ein komplett gefliester Kellerraum mit ca. 19 m<sup>2</sup> und zwei Pkw-Stellplätze vor dem Haus (zzgl. je 25 € Miete/Stellplatz).

Die insgesamt gehobene Ausstattung der Wohnung, die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten, das großzügige Platzangebot und der wunderschöne Balkon mit herrlicher Fernsicht lassen kaum noch Wünsche offen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stellen Sie im ersten Schritt bitte eine schriftliche Anfrage (Anfrageformular Immobilienportal, Homepage oder per E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten und wir melden uns bei Ihnen. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Ausstattung und Details

Dieses moderne und architektonisch ansprechende Wohnhaus wurde vom ortsansässigen Bauunternehmer sowie regionalen Handwerksbetrieben erbaut und die hochqualitative Handwerksleistung durch folgende Ausstattung abgerundet:

- Außenwände Ziegelmauerwerk mit Perlit gefüllt (36,5 cm)
- KfW Effizienzhaus 55
- Haus komplett unterkellert
- Dach als Flachdach mit verkleidetem Vordachüberstand
- Wärmepumpenheizung
- Fußbodenheizung in der kompletten Wohnung
- Maßgefertigte Hausfenster und Fenstertüren mit 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung
- Elektrische Rollläden exklusiv angefertigt inkl. höheren Dämm- und Schallschutzwerten
- Elektrischer Türöffner
- Klingelanlage mit integrierter Videosprechanlage
- Sämtliche Räume mit hochwertigem Feinsteinzeug gefliest
- Vollwertiger Kellerraum mit ca. 19,15 m², gefliest und abschließbar
- Badezimmer mit Marken-Keramik und hochwertigen Armaturen
- Bodentiefe Duschwanne und zusätzlich eine Badewanne
- Wasserenthärtungsanlage
- Ausreichend Steckdosen
- Großzügiger und überdachter Balkon über Eck, ca. 17 m²
- Außenbeleuchtung
- ...

Alle weiteren Details klären wir gerne bei einem persönlichen Gespräch.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stellen Sie im ersten Schritt bitte eine schriftliche Anfrage (Anfrageformular Immobilienportal, Homepage oder per E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten und wir melden uns bei Ihnen. Wir freuen uns auf Sie!



Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Alles zum Standort

Burgkirchen an der Alz mit seinen ca. 10.400 Einwohnern ist eine lebendige und weltoffene Gemeinde. Sie ist sowohl Industriestandort im Bayerischen Chemiedreieck als auch attraktiver Wohnort mit einem breiten Freizeit- und Kulturangebot und einer lebendigen örtlichen Gemeinschaft mit regem sozialen- und Vereinsleben. Burgkirchen bietet ein reiches Angebot an kulturellen Veranstaltungen, Märkten und Festen, moderne Freizeiteinrichtungen, aber auch alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Nicht zuletzt liegt Burgkirchen in einer reizvollen Landschaft an Alz und Halsbach, die von Rad- und Wanderwegen durchzogen ist und zum Erholen einlädt. Die größte Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Altötting liegt ca. 9 km südlich von Alt- und Neuötting sowie dem Autobahnanschluss der A94 nach München und ca. 9 km westlich von Burghausen.

Der Landkreis Altötting - das A und Ö in Bayern - liegt zentral zwischen München, Passau und Salzburg und beheimatet den bedeutendsten Wallfahrtsort Bayerns und die längste Burg der Welt. Die Hightech-Region mit weltweit anerkanntem technischen Know-how ist ein Aushängeschild für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns. Rund 80 Kilometer östlich von München, in der unmittelbaren Nachbarschaft zu Österreich und Niederbayern, liegt der flächenmäßig eher kleine Landkreis. Hier leben rund 106.000 Einwohner, wichtigste Städte sind Alt- und Neuötting sowie Burghausen. Die Marienwallfahrt und die Gnadenkapelle in Altötting ziehen jährlich rund eine Million Pilger an. Ein zusätzlicher Besuchermagnet ist das Geburtshaus des emeritierten Papstes Benedikt XVI in Marktl am Inn. Burghausen mit der längsten Burganlage der Welt (1.051 Meter) und der romantischen Altstadt ist immer einen Besuch wert. Der Landkreis liegt malerisch an Inn und Salzach und bietet 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. Das Angebot wird abgerundet von kulturellen Veranstaltungen, beispielsweise auf Schloss Tüßling oder dem jährlich stattfindenden Burghauser Jazz-Festival.

Objektnummer: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.2.2030.

Endenergiebedarf beträgt 16.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25338099 - 84508 Burgkirchen an der Alz / Holzen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: [muehldorf@von-poll.com](mailto:muehldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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