

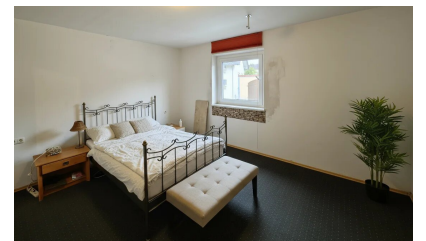
DAS EXPOSÉ



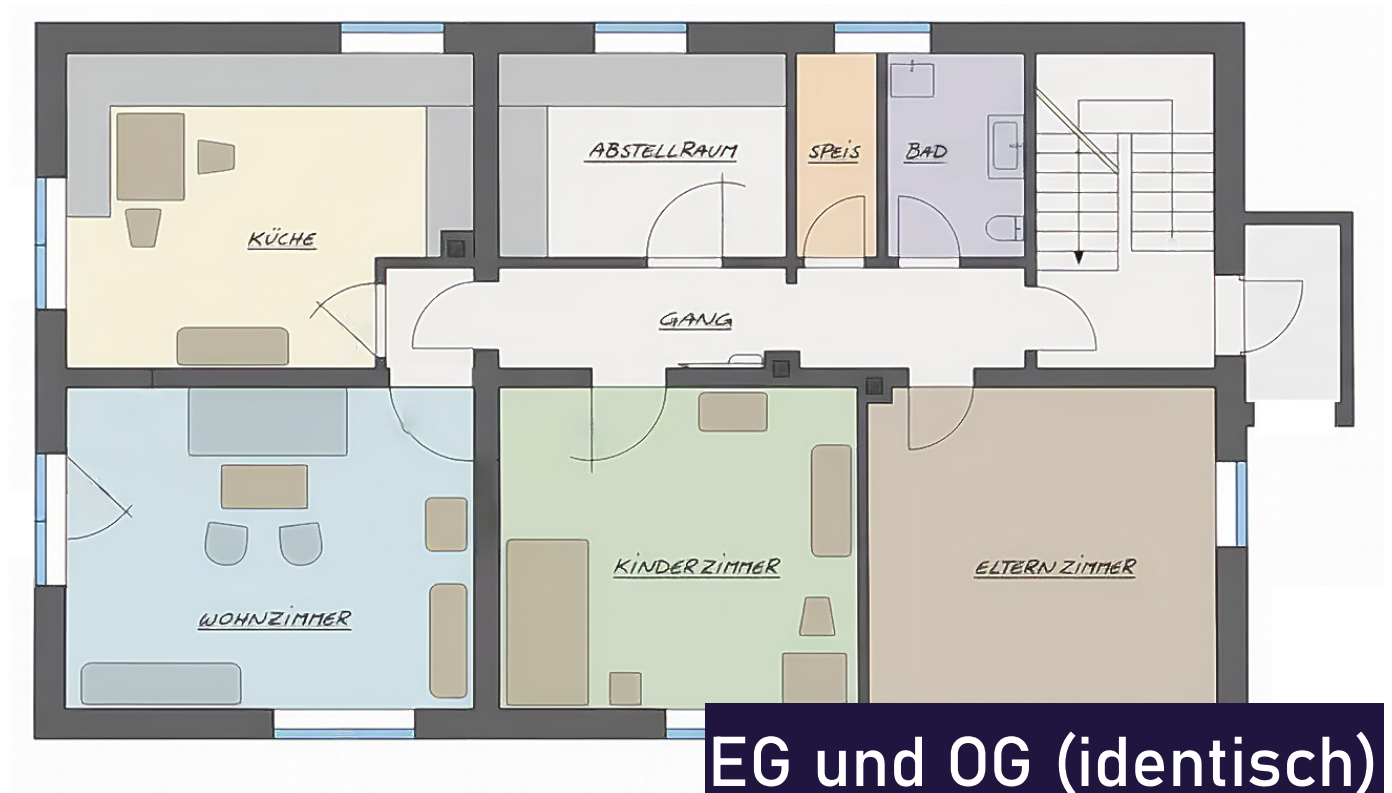
Raiffeisenstraße 6
Kastl



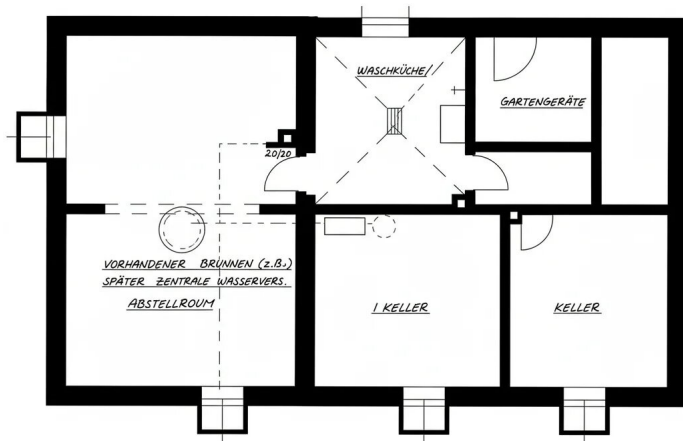
Impressionen



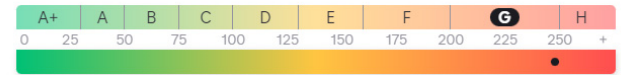
Die Grundrisse



Die Grundrisse



Energie & Heizung



Energieausweistyp
Bedarfsausweis

Gebäudetyp
Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis
1950

Wesentliche Energieträger
Stückholz, Strommix

Gültigkeit
16.10.2023 bis 03.08.2035

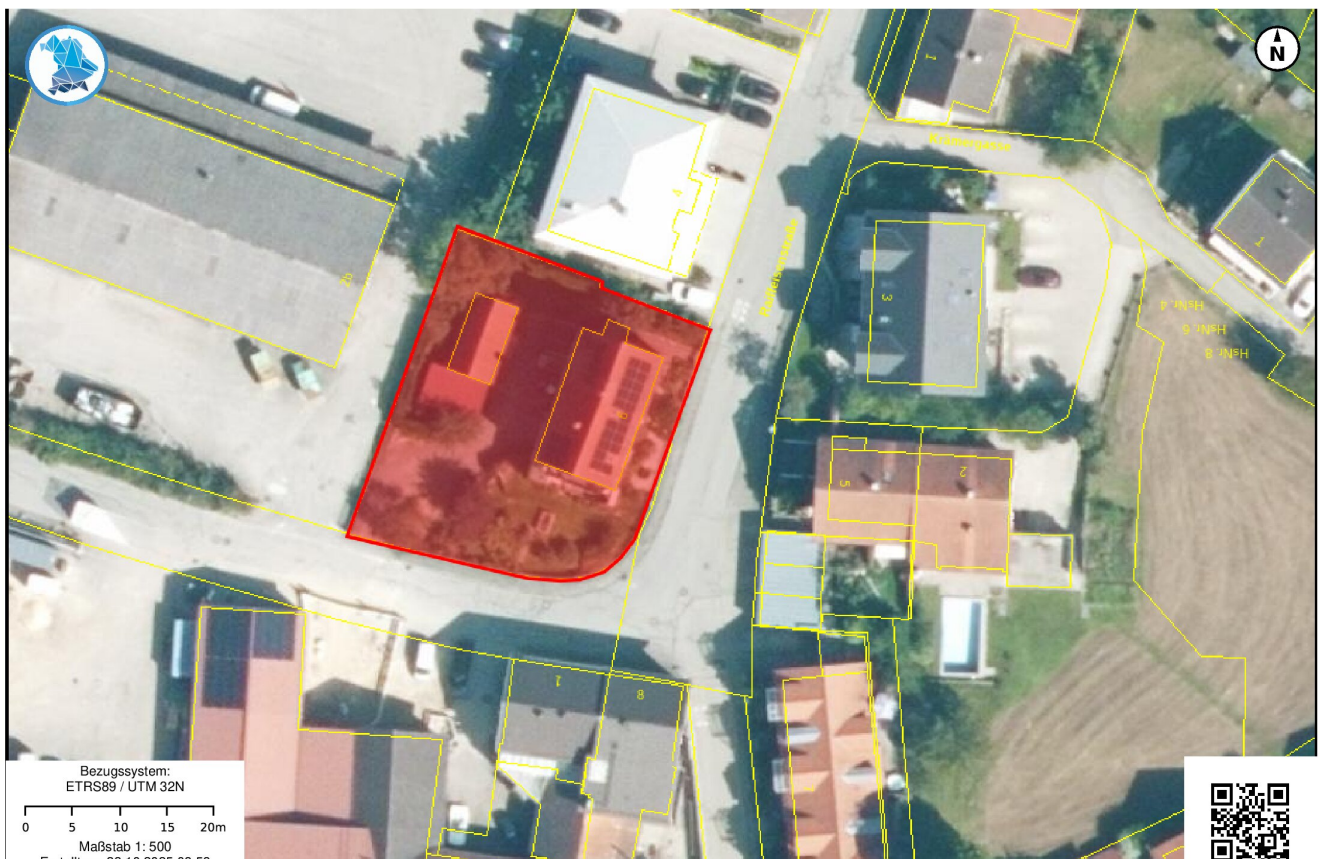
Effizienzklasse
G

Endenergiebedarf
247,80 kWh/(m²·a)

Weitere Energiedaten

Energieträger
Elektro, Holz

Kellergeschoss



Alles auf einen Blick

Immobilienart	Zweifamilienhaus
Immobilienort	Kastl
Grundstück	ca. 920 m ²
Wohnfläche	ca. 191 m ²
Aufteilung	EG + OG + DG + KG
Stellflächen	Garage und Außenstellplatz
Lage	Ruhig, Siedlung, grün
Wohneinheiten	zwei Wohnungen
Kaufpreis	VHB 459.000 €
Provision	3,57% inkl. 19% MwSt.



Rundgang durch Ihr neues Zuhause

Ein Zweifamilienhaus mit Geschichte – und Zukunft: Ihr Zuhause mit PV, Garten & Ausbaureserve

Hier treffen Substanz, Platz und Perspektive aufeinander:
Dieses Zweifamilienhaus in Kastl bietet rund 191 m² Wohnfläche, ein großes Grundstück und eine solide, gepflegte Basis, um individuelle Wohnideen umzusetzen.
Ob Generationenwohnen, Kombination aus Wohnen & Arbeiten oder als Investition mit Ausbaupotenzial – dieses Haus eröffnet viele Möglichkeiten, eigene Vorstellungen harmonisch zu verwirklichen.

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in Kastl vereint Raum, Ruhe und echtes Entwicklungspotenzial.
Mit rund 191 m² Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und ein Dachgeschoss, bietet es ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Das Haus wurde ursprünglich 1950 errichtet und 1963 erweitert – solide, massiv und mit viel Liebe zum Detail jener Zeit. Heute präsentiert sich das Haus als charaktervolles Gebäude mit zeitloser Substanz – bereit, neue Ideen aufzunehmen. Die Grundstruktur ist durchdacht: großzügige Zimmer, hohe Decken, klassische Raumaufteilung und die Möglichkeit, im Dachgeschoss zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.



Besonders reizvoll ist das große Grundstück mit ca. 920 m² – hier ist Platz für Garten, Freizeit, Familienleben oder einfach zum Durchatmen. Das vorhandene Nebengebäude mit Carport bietet zudem Stauraum, Werkstatt- oder Hobbyflächen. Eine Photovoltaikanlage sorgt für zeitgemäße Energiegewinnung und trägt zur Werthaltigkeit der Immobilie bei.

Mehr als nur Räume: Atmosphäre & Möglichkeiten



Im Inneren zeigt sich das Haus teils modernisiert, teils in einem Zustand, der Spielraum für individuelle Modernisierung und persönliche Gestaltung lässt. Wer Freude an Gestaltung und individuellem Ausbau hat, findet hier die perfekte Basis, um sich ein Zuhause mit eigener Handschrift zu schaffen.

Ein besonderes Plus: Das Dachgeschoss bietet Ausbaureserve – ein Zimmer wurde bereits begonnen, der Rest kann nach Bedarf weiterentwickelt werden.

Damit lässt sich die Wohnfläche langfristig sinnvoll erweitern oder flexibel nutzen, etwa für Gäste, Homeoffice oder eine zusätzliche kleine Einheit.

Insgesamt handelt es sich um ein Haus mit viel Potenzial, das mit gezielten Modernisierungen zu einem modernen und behaglichen Zuhause werden kann – massiv, sonnig, großzügig und offen für neue Ideen.

Ihre PLUS-Punkte



Ihr Highlights auf einen Blick

- + Zweifamilienhaus mit rund 191 m² Wohnfläche und 8 Zimmern
- + Großzügiges Grundstück mit ca. 920 m² – ideal für Garten, Freizeit und Familie
- + Solide Bauweise mit Anbau aus 1963 – ehrliche Substanz, ausbaufähig und anpassbar
- + Dachgeschoss mit Ausbaureserve – ein Zimmer bereits begonnen
- + Gepflegtes Gesamtbild mit klassischer Architektur und vielen Entwicklungsmöglichkeiten
- + Photovoltaikanlage für zeitgemäße Energieeffizienz und geringere Nebenkosten
- + Nebengebäude mit Carport – vielseitig nutzbar als Werkstatt, Lager oder Hobbyfläche
- + Zwei Wohneinheiten – ideal für Generationenwohnen oder Wohnen + Vermieten
- + Helle, großzügige Räume mit klassischer Aufteilung und Entwicklungspotenzial
- + Ruhige Lage in Kastl, gepflegte Nachbarschaft und kurze Wege zur Infrastruktur
- + Überregionale Anbindung über die A94 und B299 – München, Altötting und Mühldorf gut erreichbar
- + Ideal für Familien, Handwerker, Selbstnutzer oder Investoren mit Weitblick

Weitere Hinweise



Die Lage: Ein Zuhause ist mehr als vier Wände – es ist auch die Umgebung, die Lebensqualität schenkt.

Ein Zuhause ist mehr als nur ein Gebäude – es ist der Ort, an dem Alltag und Lebensqualität ineinander übergehen.

Die Raiffeisenstraße 6 liegt in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Kastl, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Altötting. Hier wohnt man in einem Umfeld, das Ruhe und Bodenständigkeit vermittelt, ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke, Kindergarten und Grundschule sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer Atmosphäre, die sowohl

Familien als auch Berufspendler schätzen.

Durch die gute überregionale Anbindung über die B299 und die A94 sind umliegende Städte wie Altötting, Neuötting, Burghausen oder Mühldorf a. Inn schnell erreichbar. Auch München liegt mit rund einer Stunde Fahrzeit in angenehmer Distanz – ideal für alle, die ruhig wohnen und dennoch flexibel bleiben möchten.

Die Region selbst bietet eine hohe Lebensqualität: zahlreiche Rad- und Spazierwege, Vereine, Freizeitangebote und die Nähe zu Natur- und Erholungsgebieten wie dem Inntal oder den Ausläufern des bayerischen Voralpenlands.

Ob als Lebensmittelpunkt, Familiendomizil oder langfristige Kapitalanlage – Kastl verbindet Lebensqualität mit Zukunftsperspektive auf sympathische Weise.

Rechtliches

Für den Käufer fällt eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. an, fällig mit notariellem Kaufvertragsabschluss.

Das Angebot erfolgt im Alleinauftrag des Eigentümers.



**Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr eigenes Traumhaus zu erwerben.
Jetzt haben Sie die einzigartige Chance, ein außergewöhnliches Wohnhaus Ihr eigenes Haus zu nennen**



Heinz Galleitner
Immobilienberater
und Inhaber
Immobilien Galleitner

*Ein Zuhause zum Verlieben mit Charakter.
Lernen Sie es persönlich kennen und spüren Sie,
ob es zu Ihnen passt.
Ihre nächste Adresse wartet vielleicht genau hier.*

HABEN WIR IHREN GESCHMACK GETROFFEN?



JETZT TERMIN VEREINBAREN UND IHR TRAUMHAUS KAUFEN!

Ihr Ansprechpartner:

Heinz Galleitner

Immobilien Galleitner

Seestraße 13

83349 Palling

Tel (0157) 501 681 51

eMail immobilien.galleitner@gmail.com

web www.immobilien-galleitner.de



Vertragsmakler dieser Immobilie:

Galleitner Immobilien

Seestraße 13

83349 Palling

Dieses Exposé wurde im Auftrag des Eigentümers der gezeigten Immobilie erstellt.

Alle Angaben beruhen auf dessen Angaben.

Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausgeschlossen.

Es gilt ausschließlich der entgeltliche Kaufvertrag.

Tel (0157) 501 681 51

eMail immobilien.galleitner@gmail.com

web www.immobilien-galleitner.de