

Burghausen

# Historisches Wohnhaus mit Blick auf die Altstadt – Denkmalgeschützter Rohdiamant in Burghausen

Objektnummer: 25 338 007



KAUFPREIS: 330.000 €    WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup>    ANZAHL ZIMMER: 6    GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: ca. 267 m<sup>2</sup>

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung Details
- Reichweite
- Alles zum Standort
- Lageplan
- Ansprechpartner
- Kooperationen
- AGB

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Auf einen Blick

Objekttyp	Stadthaus	Bauweise	massiv
Anzahl Zimmer	6	Dachform	Satteldach
Anzahl Schlafzimmer	5	Gäste WC	Ja
Anzahl Badezimmer	1	Kamin	Ja
Anzahl Balkone	2	Küche	Einbauküche
Anzahl Terrassen	1	Ausstattungsqualität	Einfach
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>	Terrasse	Ja
Grundstücksfläche	ca. 267 m <sup>2</sup>	Balkon	Ja
Fenster	Doppelverglasung (Holz), Kastenfenster	Denkmalgeschützt	Ja
Befeuerung	Gas	Kaufpreis	330.000 €
Boden	Dielen, Fliesen	Außenprovision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Heizungsart	Zentralheizung		
Gesamtanzahl Etagen	2		

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Baujahr	1600	Sanierung	2017 -
Zustand	renovierungsbedürftig		Gaszentralheizung und Heizkörper
		Energieausweis	es besteht keine Pflicht

**Auch online abrufbar: Für weitere Bilder und Informationen  
zu dieser Immobilie scannen Sie einfach den QR-Code.**



25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Die Immobilie



Herrlich eingewachsener Garten



Blick auf die Burganlage

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Die Immobilie



Der Weg zum Haus



Hauseingang - wunderbar ruhig

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Die Immobilie



Eingangsbereich



Flur EG

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Die Immobilie



Küche 1. OG



Zugang zum Balkon

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Die Immobilie



Balkon 1. OG



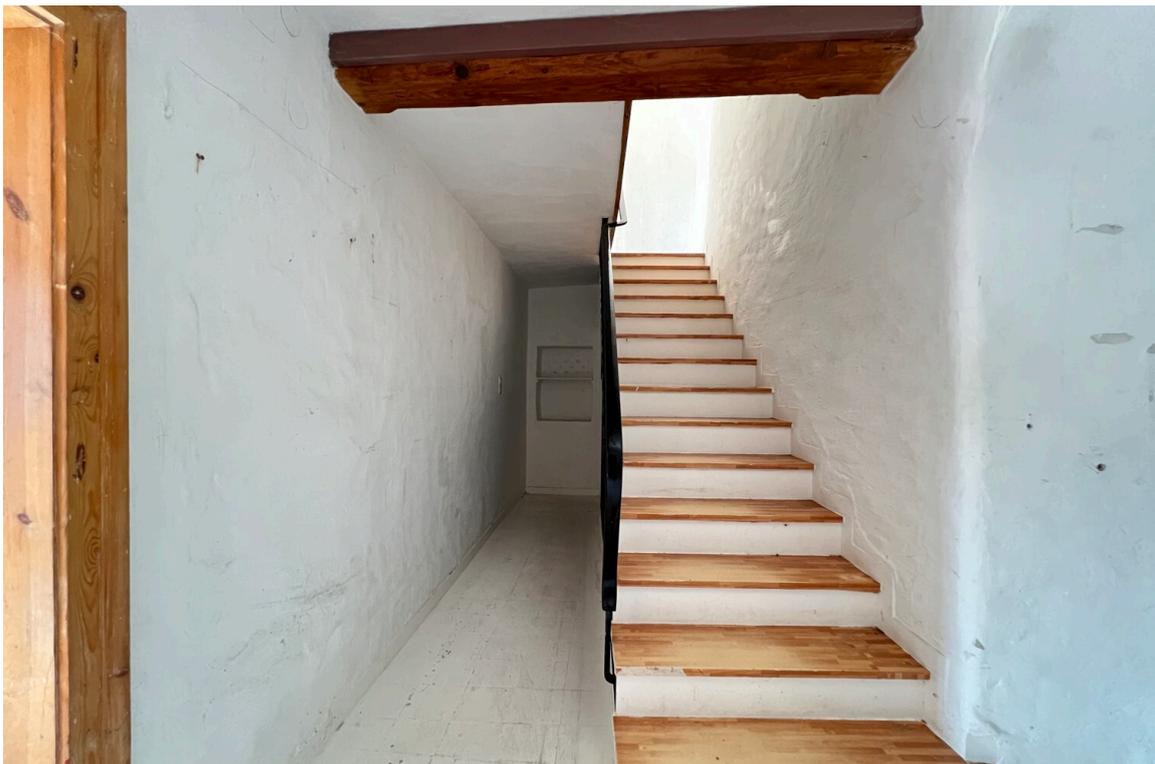
Wohnraum 1. OG

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Die Immobilie



Schlafzimmer



Treppenaufgang + Zugang zum Keller

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Die Immobilie



Flur & Zugang zum Dachgeschoss



Wohnraum 2. OG

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Die Immobilie



Wohnraum mit Balkonzugang



Balkon 2. OG

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Die Immobilie



Herrlicher Blick auf die Altstadt



Küche 2. OG

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Die Immobilie



Badezimmer mit Wanne



Schlafzimmer

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Die Immobilie



Schlafzimmer



Blick vom Balkon in den Garten

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Die Immobilie



Blick in den Garten



Vogelperspektive

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Grundrisse



EG-1.0G

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Grundrisse

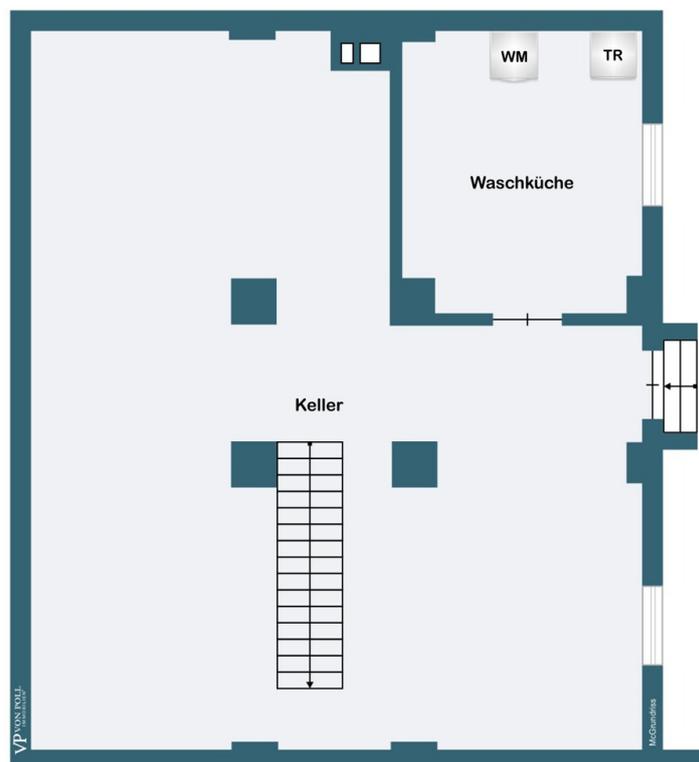


1.0G-2.0G

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Grundrisse



UG-KG

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Ein erster Eindruck

Dieses historische Wohnhaus, bekannt als das ehemalige Stadtschergenhaus, befindet sich in einmaliger Lage am Rande der Burghauser Altstadt und bietet einen traumhaften Blick über die Dächer der Stadt. Das denkmalgeschützte Gebäude stammt im Kern aus dem späten 16. bzw. frühen 17. Jahrhundert und beeindruckt mit seinem authentischen Charme und der soliden Substanz. Zur Straßenseite hin zeigt sich das Haus zweigeschossig, gartenseitig erstreckt es sich über drei Etagen – ein Charakteristikum der Hanglage, die dem Haus eine besondere Raumwirkung und Flexibilität verleiht.

Mit einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> bietet das Gebäude vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Zugang erfolgt über eine ruhige Fußgängerstraße. Von dort gelangt man in einen großzügigen Flur, von dem aus sich zu beiden Seiten individuell nutzbare Zimmer erschließen. Im hinteren Bereich befinden sich ein Gäste-WC sowie der Treppenaufgang in das obere Stockwerk und der Zugang zum Keller. Besonders hervorzuheben ist die große, helle Küche mit direktem Zugang zu einem langen Balkon auf der Gartenseite – hier öffnet sich der Blick über Garten und Altstadt und lädt zum Verweilen ein. Angrenzend befindet sich ein gemütlicher Wohnraum, der das Erdgeschoss abrundet.

Im Obergeschoss setzt sich der durchdachte Grundriss fort: Zwei weitere Räume auf der Straßenseite sowie eine zusätzliche Küche und ein Wohnraum mit einem weiteren Balkon, diesmal im zweiten Obergeschoss auf der Gartenseite, bieten ideale Voraussetzungen für individuelle Wohnkonzepte. Auch ein Badezimmer mit Badewanne ist hier untergebracht. Das Dachgeschoss bietet reichlich Stauraum und Ausbaupotenzial, während der großzügige Keller – aufgrund der Hanglage ebenfalls mit direktem Gartenzugang – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Der idyllische Garten kann sowohl vom Haus als auch über ein separates Tor betreten werden und bietet eine grüne Oase mitten in der Stadt. Das Gebäude ist insgesamt renovierungsbedürftig und denkmalgeschützt. Es bieten sich Ihnen attraktive steuerliche Vorteile und vielfältige Fördermöglichkeiten. Sehr gerne stellen wir für Sie den Kontakt zu den richtigen Ansprechpartnern her.

Diese Immobilie stellt aufgrund seiner Lage, Geschichte und Substanz ein echtes Liebhaberobjekt dar. Es eignet sich hervorragend für Menschen mit Sinn für das Besondere, die bereit sind, diesen Rohdiamanten mit Feingefühl und Engagement zum Strahlen zu bringen. Überzeugen Sie sich gerne von sämtlichen Details und dem Potenzial dieser historischen Immobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Ausstattung und Details

Fördermöglichkeiten für denkmalgeschützte Immobilien in Burghausens Altstadt

Die historische Altstadt von Burghausen bietet nicht nur kulturellen Charme, sondern auch zahlreiche finanzielle Vorteile und Förderprogramme für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden.

### 1. Steuerliche Vorteile (EStG §§ 7i, 10f)

Besitzer von Denkmälern können erhebliche Steuererleichterungen erhalten:

- Eigennutzer: bis zu 90 % der Sanierungskosten über 10 Jahre absetzbar.
- Vermieter/Kapitalanleger: 100 % Abschreibung über 12 Jahre (8 Jahre à 9 %, 4 Jahre à 7 %).

### 2. Landesförderung Bayern

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gewährt Zuschüsse bis zu 30 % der förderfähigen Kosten für denkmalgerechte Instandsetzungen – bei besonderer Bedeutung auch mehr. Voraussetzung ist die enge Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

### 3. KfW-Förderprogramme

Auch energetische Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sind förderfähig:

### 4. BAFA-Zuschüsse (BEG EM)

Förderungen u. a. für:

- moderne Heiztechnik,
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung,
- energetische Fachplanung und Baubegleitung.

### 5. Förderangebote der Stadt Burghausen

Die Stadt selbst unterstützt Besitzer historischer Gebäude:

- Fassadenarbeiten; Fenstererneuerung; Haustüren/Tore
- Antragstellung muss vor Maßnahmenbeginn erfolgen; ein Rechtsanspruch besteht nicht.

### 6. Gestaltungssatzung & Energieberatung

Die Stadt hat eine Gestaltungssatzung, die den Erhalt des historischen Stadtbilds sichern soll.

Eigentümer sollten sich vor Sanierungen abstimmen. Zudem gibt es Energieberatungen mit Überblick über weitere Förderungen auf kommunaler und Landesebene.

---

Wichtiger Hinweis: Die tatsächliche Förderfähigkeit ist von den konkreten Gegebenheiten des Objekts sowie den geplanten Maßnahmen abhängig. Wir empfehlen Ihnen die frühzeitige Abstimmung mit einem Denkmalfachmann, der Stadtplanung, einem Energieberater sowie Ihrem Steuerberater.

Gerne stehen wir Ihnen bei der Koordination der Förderanfragen und der Vermittlung geeigneter Experten zur Seite.

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Alles in Reichweite

<b>Kindergarten</b>	0,3 km
<b>Grundschule</b>	0,4 km
<b>Realschule</b>	0,16 km
<b>Gymnasium</b>	0,26 km
<b>Gesamtschule</b>	2 km
<b>Krankenhaus</b>	1,5 km
<b>Hausarzt</b>	0,26 km
<b>Bus</b>	0,2 km
<b>Fernbahnhof</b>	1,7 km
<b>Einkaufsmöglichkeiten</b>	0,65 km
<b>Tankstelle</b>	1 km
<b>Werkstatt</b>	0,9 km
<b>Golfclub</b>	6,9 km
<b>Tennisclub</b>	0,15 km
<b>Fußballverein</b>	0,15 km
<b>Reitverein</b>	8,3 km
<b>Fitnessclub</b>	1,1 km
<b>Schwimmbad</b>	2,4 km
<b>Theater</b>	0,27 km
<b>Kino</b>	1,2 km

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Alles zum Standort

Burghausen – Historisches Flair trifft lebendige Kultur

Burghausen, idyllisch im Südosten Bayerns an der malerischen Salzach gelegen, beeindruckt mit einer einmaligen Kombination aus Geschichte, Natur und pulsierendem Stadtleben. Eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Wäldern und Flusstälern, bietet die Stadt eine wunderschöne Kulisse, die sowohl Besucher als auch Einwohner begeistert.

Das Wahrzeichen Burghausens ist die weltlängste Burganlage, die sich majestätisch über mehr als einen Kilometer erstreckt. Mit ihren Türmen, Wehrgängen und Kapellen erzählt sie Geschichten aus vergangenen Zeiten und ist gleichzeitig ein lebendiger Ort für Museen, Ausstellungen und kulturelle Events. Die Burg ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern auch ein kulturelles Herzstück, welches das ganze Jahr über Besucher anzieht.

Die Altstadt zu Füßen der Burg verzaubert mit engen Gassen, kunstvoll gestalteten Bürgerhäusern und charmanten Plätzen. Hier pulsiert das Leben: Cafés, Restaurants und Eisdielen laden zum Verweilen ein, besonders an sonnigen Tagen locken die Außenbereiche mit einem herrlichen Blick auf den Fluss und das historische Ambiente.

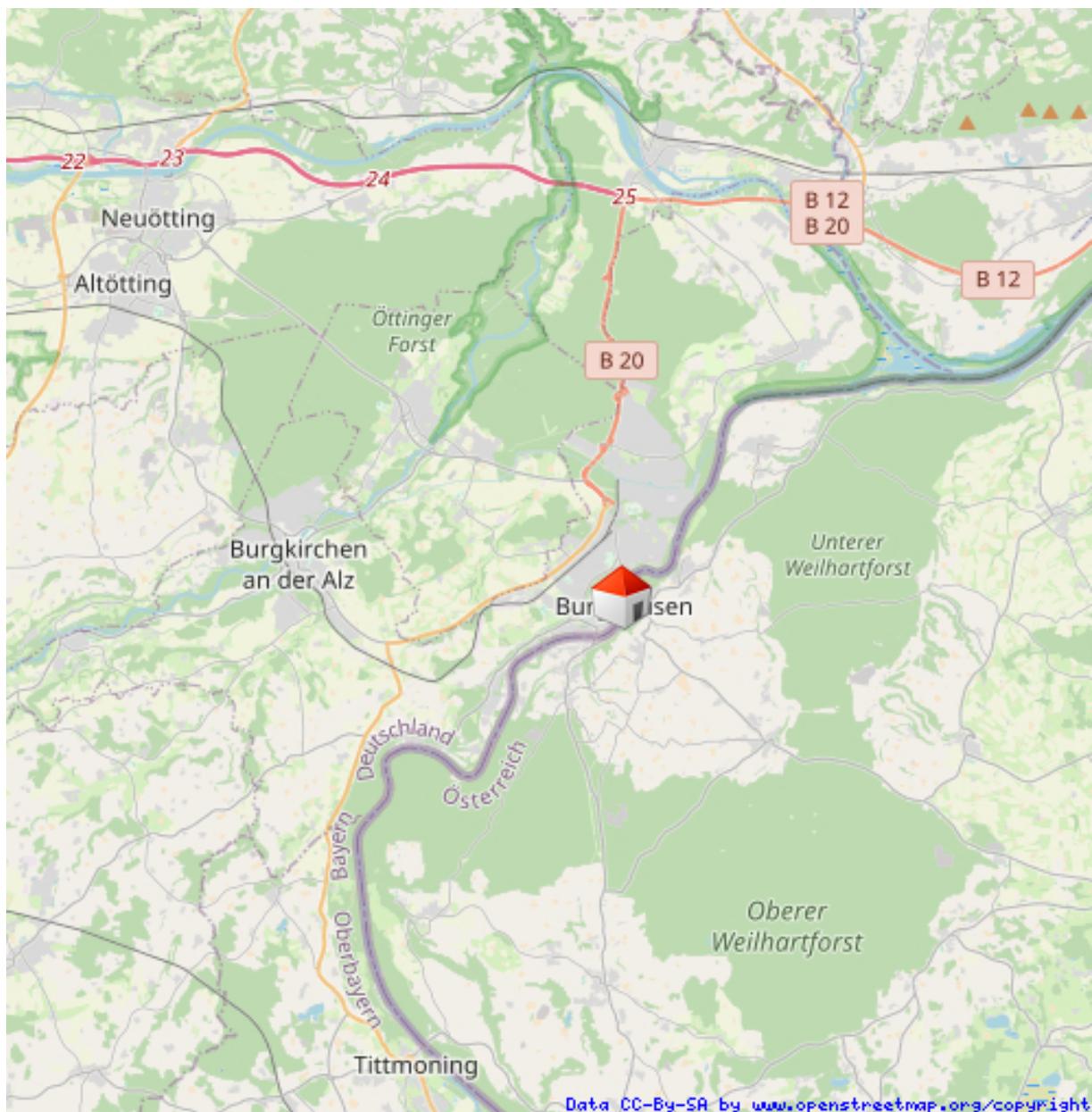
Kulturelle Highlights setzen regelmäßige Akzente – das international bekannte Jazzfestival verwandelt Burghausen im Frühling in eine musikalische Hochburg, während das traditionelle Burgfest mit mittelalterlichen Märkten, Ritterspielen und Tanz das historische Erbe lebendig werden lässt.

Auch verkehrstechnisch punktet Burghausen: Die nahegelegene Autobahn A94 verbindet die Stadt optimal mit München, das in etwa einer Stunde erreichbar ist. Salzburg, die Mozartstadt, ist ebenfalls nur rund 50 Kilometer entfernt. Der gut angebundene Bahnhof sorgt für komfortable Zugverbindungen in die Region und darüber hinaus.

Für Naturliebhaber bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten: Rad- und Wanderwege führen durch idyllische Landschaften entlang der Salzach und zu den nahegelegenen Seen – perfekte Orte für Erholung und Outdoor-Aktivitäten. Mit seiner hervorragenden Infrastruktur, der perfekten Lage zwischen den Metropolen München und Salzburg und seinem reichen kulturellen Angebot ist Burghausen weit mehr als eine Stadt – es ist ein Ort mit Seele, Lebensqualität und Charme. Ein Ort, an dem man gerne lebt und immer wieder Neues entdeckt.

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Lageplan



Lage

# Hinweise

## FINANZIERUNG

Über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten sowie ausgesuchte Versicherungsdienstleistungen an. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen unverbindlichen Termin für Ihren persönlichen Finanzierungs-Check mit VON POLL FINANCE und schaffen Sie sich einen Beratungsvorsprung auf dem Weg zu Ihrer Immobilie. Profitieren Sie dabei von der VON POLL FINANCE Zertifizierung, Top-Konditionen und einer umfassenden Beratung nach DIN 77230. Mehr Informationen auch unter [www.von-poll-finance.de](http://www.von-poll-finance.de).

## MAKLERCOURTAGE

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages: Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  
Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages. Die von Poll Immobilien GmbH hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.

## HINWEIS

Sämtliche Informationen einschließlich des Objektnachweises der von Poll Immobilien GmbH sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist ausdrücklich untersagt, die Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung der von Poll Immobilien GmbH an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen, und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, der von Poll Immobilien GmbH die vertraglich vereinbarte Maklerprovision zu entrichten. Die von Poll Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter stammen und von der von Poll Immobilien GmbH nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Die von Poll Immobilien GmbH leitet diese Informationen hier nur an den Käufer/Mieter weiter und übernimmt für deren Richtigkeit keine Haftung.

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

VON POLL IMMOBILIEN

Feldbergstraße, 60323 Frankfurt

Tel.: +49 69 26 91 57-0

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

*In freier Handelsvertretung für die von Poll Immobilien GmbH*

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

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

25 338 007 - Hofberg 72 · 84489 Burghausen

## Noch nicht die passende Immobilie gefunden? Dann jetzt Suchauftrag anlegen.

Sie sind an vergleichbaren oder anderen Immobilien interessiert? Mit Ihrem individuellen Suchprofil finden Sie noch schneller die Immobilie, die bestmöglich zu Ihren Vorstellungen hinsichtlich Lage und Ausstattung passt.



**JETZT SUCHPROFIL ANLEGEN**

<https://vonpoll.io/Suchprofil>



## Sie profitieren von unseren Kooperationen

Als Partnerunternehmen von Leading Real Estate Companies of the World® kann VON POLL IMMOBILIEN seinen Kunden somit nicht nur weltweite Kontakte, sondern auch einen großen internationalen Interessentenkreis sowie Zugang zu attraktiven Premiumimmobilien an Topstandorten bieten.



VON POLL IMMOBILIEN ist exklusiver Partner des traditionsreichen Kunstauktionshauses mit einer über 300-jährigen Geschichte.

**DOROTHEUM**  
SEIT 1707

Luxury Portfolio International® ist die Premiumsparte von LeadingRE®. Hier werden außergewöhnliche und exklusive Immobilien einem exklusiven Kundenkreis präsentiert.

**LUXURY PORTFOLIO**  
INTERNATIONAL®

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## § 1 GELTUNGSBEREICH

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) gelten für alle Maklerverträge, die zwischen der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main („von Poll Immobilien GmbH“ oder „wir“), und ihren Kunden geschlossen werden. Kunden können sowohl Verbraucher als auch Unternehmer sein. Sofern bei der Bezeichnung die männliche Form verwendet wird, erfolgt dies lediglich aus Gründen der besseren Lesbarkeit. Sämtliche Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## § 2 PROVISIONSRECHNUNG

Im Falle eines provisionsauslösenden Hauptvertragsschlusses erhält der Kunde ausschließlich von der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main, eine Provisionsrechnung und kann schuldbefreiend nur an erstere leisten. Die von Poll Immobilien GmbH behält sich das Recht vor, die Provisionsrechnung ausschließlich auf elektronischem Wege an ihre Kunden zu übermitteln, es sei denn, die Kunden wünschen etwas anderes. Die Bankverbindungen der von Poll Immobilien GmbH lauten wie folgt: Frankfurter Sparkasse, IBAN: DE18 5005 0201 0200 1112 05, BIC: HELADEF1822; Nassauische Sparkasse, IBAN: DE93 5105 0015 0159 0152 54, BIC: NASSDE55XXX; Commerzbank, IBAN: DE21 5004 0000 0700 8303 00, BIC: COBADEFFXXX; Deutsche Bank, IBAN: DE09 5007 0024 0013 4510 00, BIC: DEUTDE33HAN; Mainzer Volksbank, IBAN: DE19 5519 0000 0871 4090 66, BIC: MVBMD55XXX; Hamburg Commercial Bank AG, IBAN: DE16 2105 0000 1001 4386 27, BIC: HSHNDE33HAN. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## § 3 VERTRAULICHKEIT

Alle durch uns erteilten Informationen und Unterlagen sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen von diesen nur mit unserer vorherigen Zustimmung weitergegeben werden. Bei schuldhaften Verstößen des Kunden haftet dieser auf Schadensersatz.

## § 4 HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom

anderen Teil (z. B. Verkäufer bzw. Vermieter) stammen. Eine Gewährleistung oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Bei jeder leicht fahrlässigen Schadensverursachung haftet die von Poll Immobilien GmbH nur im Falle der Verletzung einer Vertragspflicht, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf, sowie begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden. Dies gilt weder bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit noch in Fällen zwingender Haftung, insbesondere nicht im Fall der Übernahme einer Garantie.

## § 5 VERBRAUCHERHINWEISE ZUR STREITBEILEGUNG

Hinweis zur Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit. Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen. Wir nehmen auch nicht am Verfahren zur alternativen Streitbeilegung in Verbrauchersachen gemäß § 36 VSBG teil.

## § 6 GERICHTSSTAND / ANWENDBARES RECHT

Handelt es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand Frankfurt am Main. Es findet deutsches Recht Anwendung. Diese Rechtswahl gilt bei Verbrauchern nur insoweit, als nicht der durch zwingende Bestimmungen des Rechts des EU-Staates oder der Schweiz, in dem bzw. der Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, gewährte Schutz entzogen wird.

## § 7 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.