

**Burghausen**

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

????????? ??????????: 25338007-01



???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 136,11 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 267 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

?? ??? ??????

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| ??????? ???????? | 25338007-01               |
| ??????????       | ca. 136,11 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????     | ????????????? ?????       |
| ????????         | 6                         |
| ?????????? ??    | 5                         |
| ????????         |                           |
| ????????         | 1                         |
| ???? ??????????? | 1600                      |

|                   |                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????       | 295.000 EUR                                                                           |
| ??????????        | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ???????????? | 2017                                                                                  |
| ????????          | ??????                                                                                |
| ????????????      |                                                                                       |
| ??????            | ???????, WC<br>???????????, ?????,<br>?????,<br>??????????????<br>???????, ????????   |

??????? ???????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

????????????? ???????????

|                          |                       |                                 |      |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ????? ???????????        | ??????                |                                 |      |

??????? ?????????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

?? ????????



??????? ???????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

?? ????????



??????? ?????????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

?? ????????



??????? ???????? : 25338007-01 - 84489 Burghausen

?? ????????



??????? ???????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

?? ????????



??????? ???????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

?? ????????



??????? ???????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

?? ????????



??????? ???????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

?? ????????



??????? ?????????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

?? ????????



??????? ???????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

?? ????????



??????? ???????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

?? ????????



??????? ?????????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

?? ????????

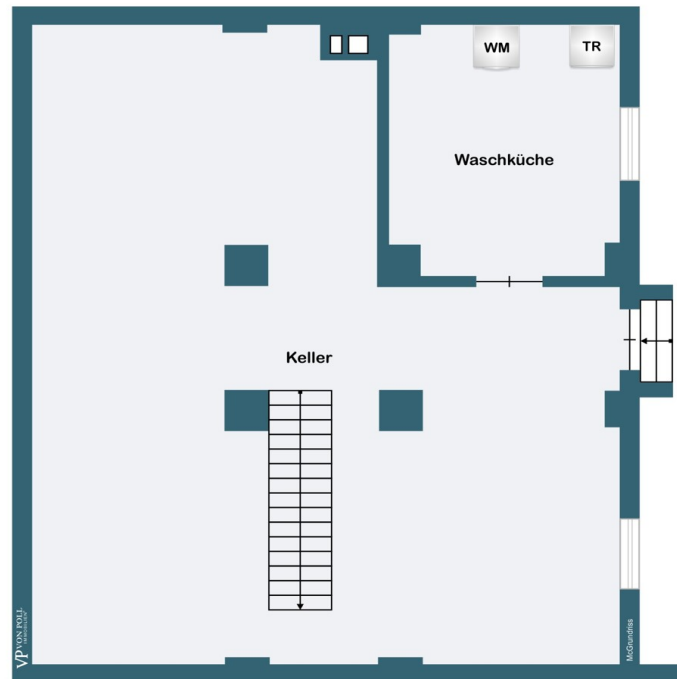


??????? ???????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## ??? ?????? ?????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

??????? ???????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## ??????????????? ??? ????????

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.ä. 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.

??????? ???????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

## ??? ??? ??? ???????????

### 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.

??????? ?????????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

????? ??????????????

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25338007-01 - 84489 Burghausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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