Ampfing / Stefanskirchen

Modern, geräumig, neuwertig - DHH zur Selbstnutzung - nur 35 Minuten von München entfernt

Property ID: 25338010

PURCHASE PRICE: 539.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 154 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 266 m^2

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

At a glance

Property ID	25338010
Living Space	ca. 154 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2023
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	539.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	02.06.2032
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	21.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

The property

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

The property

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

The property

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

The property

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

The property

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

The property

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

The property

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

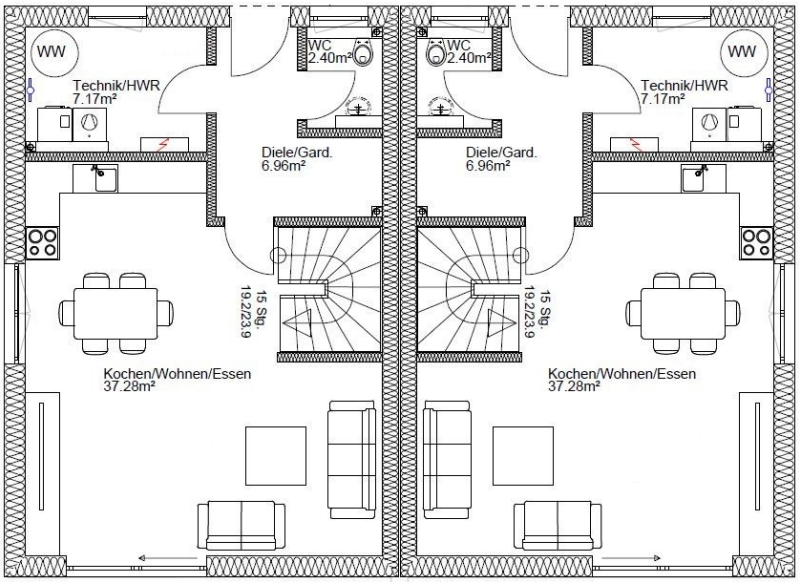
The property

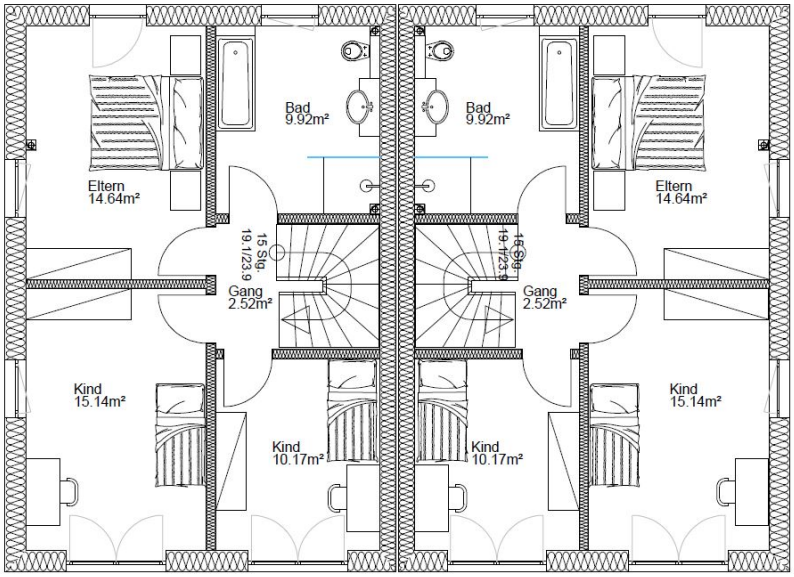
Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

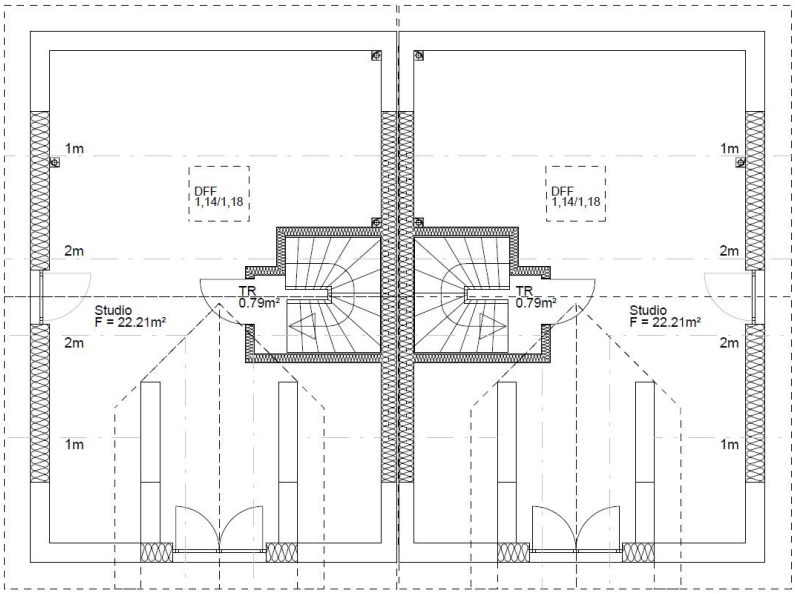
The property

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

A first impression

In absolut ruhiger und familienfreundlicher Siedlungslage wurden hier auf einem leicht abgeböschten Grundstück in Stefanskirchen - einem Ortsteil von Ampfing - diese beiden modernen und hochwertigen Doppelhaushälften errichtet!
Hier können zukünftige Eigentümer ihren Traum vom Eigenheim bezahlbar verwirklichen. Die Häuser wurden architektonisch ansprechend und energetisch hochwertig in massiver Ziegelbauweise als Effizienzhaus 55 erbaut.

Die großen Fensterflächen in allen Geschossen (vor allem nach Süden), die durchdachte Raumaufteilung und die effiziente Fußbodenheizung (Wärmepumpe) sorgen für ein behagliches und komfortables Wohnambiente im neuen Eigenheim.
Das Erdgeschoss der Doppelhaushälfte besticht durch seinen offenen und freundlichen Grundriss. Im Eingangsbereich befinden sich das Gäste-WC, die Diele mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe sowie der Zugang zum Technik-/Hauswirtschaftsraum. Als zentraler Mittelpunkt dieser Immobilie, besticht der knapp 38 m² große Koch-, Ess- und Wohnbereich mit Zugang zu den sonnigen Terrassen.
Eine hochwertige massive Holztreppe führt ins Obergeschoss, wo sich drei Schlafzimmer und das Familienbad befinden. Abgerundet wird das Raumangebot durch das ca. 23 m² große Dachstudio mit großer Dachgaube, die für viel Tageslicht und Wohlfühlatmosphäre auf dieser Etage sorgt.
Im Preis inbegriffen ist der Doppelcarport mit Stellfläche für zwei PKW.,

Die ruhige Lage in angenehmer Nachbarschaft verbunden mit kurzem Weg zur Autobahn runden Ihr neues Wohlfühlhaus perfekt ab.

Überzeugen Sie sich gerne von sämtlichen Details und dem Potenzial dieser modernen Neubauimmobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin mit uns.

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):
https://tour.ogulo.com/Mm4r

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

Details of amenities

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):
https://tour.ogulo.com/Mm4r

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

All about the location

Stefanskirchen ist ein Ortsteil der Gemeinde Ampfing im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Ampfing liegt in der Region Südostoberbayern im Isental rund 24 km östlich von Dorfen, neun Kilometer westlich von Mühldorf, sechs Kilometer nördlich von Waldkraiburg und 72 km östlich der Landeshauptstadt München. Die Gemeinde Ampfing hat knapp 7000 Einwohner und eine Gemeindefläche von über 3000 Hektar. Die wirtschaftlich gesunde und liebenswerte Gemeinde investiert viel in die Attraktivität für Ihre Einwohner und solche, die es möglicherweise werden wollen. Hier fühlen sich auch Neuankömmlinge schnell zu Hause und willkommen.
Neben der Bahnlinie, verschiedenen Busverbindungen und der direkte Anschluss an die Autobahn A 94 München-Passau verfügt Ampfing über eine ausgezeichnete Verkehrslage. Das Münchner Zentrum erreicht man mit dem Auto in ca. 45 Minuten, den Münchener Flughafen in knapp einer Stunde. Wer die Bahn bevorzugt, ist ebenfalls unter einer Stunde am Münchner Ostbahnhof angelangt. Und wer es sehr eilig hat, kann sogar auf dem Sonderlandeplatz von Ampfing mit seinem Flugzeug starten und landen.
Nicht nur die Nähe zur benachbarten Kreisstadt Mühldorf am Inn, der Industriestadt Waldkraiburg und der schnellen Verbindung über die A 94 zur Landeshauptstadt München, haben Ampfing inzwischen zu einem begehrten Wohnort gemacht. In der aufstrebenden Gemeinde findet man alle relevanten Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen (Grund- und Mittelschule mit M-Zweig), Sporteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie in ausreichender Zahl und ein breites Kulturangebot für jede Altersklasse vor.
In dem großen, parkähnlichen Sport- und Freizeitzentrum gibt es Gelegenheit zum Tennisspielen, Stockschießen, Reiten und Fliegen. Die freundliche Hügellandschaft oder der ausgedehnte Staatswald laden zu ausgiebigen Spaziergängen oder Radtouren in der herrlichen Natur ein.
Eine besondere Attraktion hat die Gemeinde den Freunden sommerlicher Wasserfreuden zu bieten. Im Norden Ampfings, zwischen Isen und Flugplatzgelände, befindet sich das Natur- und Erlebnisbad ´Grüne Lagune´, dass Wasserspaß und Erholung für Jung und Alt versprechen. Das Naturbad ist eine gelungene Kombination von Schwimmbad und natürlichem Teich, das sich wunderbar in die naturbelassene Umgebung einfügt.

Weitere Informationen zur Gemeinde Ampfing finden Sie unter:

https:// www.ampfing.de/

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.6.2032.
Endenergiebedarf beträgt 21.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25338010 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: +49 8631 - 99 00 290
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com