

Stammham

# Reihenmittelhaus in ruhiger Lage mit Westgarten und Ausbau-Potenzial.

Objektnummer: 25172022



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

**KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 201 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25172022 - 84533 Stammham**

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

Objektnummer: 25172022 - 84533 Stammham

## Auf einen Blick

Objektnummer	25172022	Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1954	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Einbauküche

Objektnummer: 25172022 - 84533 Stammham

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	16.02.2036	Endenergiebedarf	190.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 25172022 - 84533 Stammham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25172022 - 84533 Stammham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25172022 - 84533 Stammham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25172022 - 84533 Stammham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25172022 - 84533 Stammham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25172022 - 84533 Stammham

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25172022 - 84533 Stammham**

## Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus, im Jahr 1954 erbaut, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Ebenen ein angenehmes und funktionales Wohnambiente für Paare, kleine Familien oder Menschen, die sich nach einem eigenen Zuhause sehnen. Die Immobilie befindet sich auf einem rund 165m<sup>2</sup> großen Grundstück, wobei ein separates Grundstück mit ca. 36 m<sup>2</sup> – ideal zum Abstellen eines Fahrzeugs – in unmittelbarer Nähe und in der Gesamtgrundstücksfläche bereits enthalten ist.

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss führt Sie in das einladende Wohnzimmer, das mit Laminatboden ausgestattet ist. Hier können gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbracht werden. Direkt angrenzend befindet sich die separate Küche, die über eine Einbauküche verfügt und Raum für das alltägliche Kochen bietet. Ein Duschbad mit WC und Waschtisch auf dem Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort und für eine praktische Nutzung im Alltag.

Im Obergeschoss stehen zwei Schlafzimmer mit Holzdielen zur Verfügung. Sie bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein weiteres Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, WC und Waschtisch. Die Holzdielen im 1. Obergeschoss verleihen den Räumen einen klassischen Charakter.

Die Kunststofffenster sind mit Doppelverglasung und Jalousien versehen, was beim Energiesparen hilft und ein angenehmes Raumklima ermöglicht. Die Ausstattung steht mit Ihrem einfachen, zweckmäßigen Standard für Langlebigkeit und Alltagstauglichkeit.

Das Dachgeschoss (nicht in der Wohnfläche berücksichtigt) wird zur Zeit als

Hobbyraum genutzt, bietet aber auch die Möglichkeit dies ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen umzugestalten bzw. auszubauen. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der Vollkeller, der ausreichend Platz für Lagerungsmöglichkeiten, einen Hauswirtschaftsraum oder einen kleinen Werkstattbereich gewährt.

Der Garten am Haus ist nach Westen ausgerichtet und lädt die Bewohner dazu ein, entspannte Nachmittage im Freien zu verbringen. Sei es für Freizeitaktivitäten, Hobbygärtnern oder gesellige Zusammenkünfte – hier bietet sich viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über dezentrale Elektroheizungen. Für die Warmwasserversorgung sorgt ein Boiler.

Wenn Sie ein Reihenmittelhaus mit solide nutzbarer Wohnfläche, funktionaler Raumaufteilung sowie Keller, Garten und nahgelegemem Pkw-Stellplatz suchen, bietet diese Immobilie eine ideale Chance, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – diese Immobilie freut sich auf neue Eigentümer, die ihre Möglichkeiten entdecken möchten.

**Objektnummer: 25172022 - 84533 Stammham**

## Ausstattung und Details

EG

- Wohnzimmer mit Laminat
- separate Küche mit Einbauküche
- Duschbad mit WC und Waschtisch

OG

- 2 Schlafzimmer mit Holzdielen
- Wannenbad mit WC und Waschtisch
- Holz Dielen im 1. OG
- Kunststoff Fenster mit Doppelverglasung und Jalousien aus 1996
- Fassade mit Vollwärmeschutz
- Kaminzug vorhanden
- Dachgeschoss als Ausbau-Reserve
- voll Unterkellert
- Garten mit Westausrichtung
- separates Grundstück (ca. 36m<sup>2</sup> in der Gesamt-Grundstücksgröße beinhaltet.) in der unmittelbaren Nähe zum abstellen des Fahrzeuges
- dezentrale Elektroheizungen und zentraler Warmwasserboiler

**Objektnummer: 25172022 - 84533 Stammham**

## Alles zum Standort

Im Herzen des malerischen Inntals liegt die Gemeinde Stammham, ein Ort, der ländliche Idylle und hervorragende Anbindung harmonisch vereint. Umgeben von sanften Hügeln, weiten Wiesen und dem glitzernden Band des Inns entfaltet sich hier eine Landschaft, die Ruhe und Ursprünglichkeit ausstrahlt. Stammham gehört zum Landkreis Altötting und bildet mit seinen rund 1 000 Einwohnern eine lebendige, aber überschaubare Gemeinschaft – ideal für alle, die Geborgenheit und Naturverbundenheit schätzen.

Die Ortsmitte mit ihrer historischen Pfarrkirche St. Laurentius zeugt von einer langen Geschichte, die bis ins 8. Jahrhundert zurückreicht. Zugleich präsentiert sich Stammham modern und zukunftsorientiert: Die Nähe zur Autobahn A 94 sowie die Bahnlinie München–Simbach machen die Gemeinde zum perfekten Wohn- und Arbeitsstandort zwischen ländlicher Gelassenheit und städtischer Erreichbarkeit. Ob die Kulturstädte München, Passau oder Salzburg – alle sind bequem in gut einer Stunde erreichbar.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Nähe zum Inn, der sich wie ein schützendes Band an die Gemeinde schmiegt und zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder entspannten Momenten am Wasser einlädt. Stammham liegt zudem an beliebten Radwanderwegen, die durch die abwechslungsreiche Inn-Salzach-Region führen und Einheimische wie Gäste gleichermaßen begeistern.

Nur wenige Kilometer entfernt liegt Burghausen – eine geschichtsträchtige Stadt, die mit der weltlängsten Burg ein einzigartiges Kulturdenkmal bietet. Hoch über der Salzach thront die imposante Burganlage und verleiht der Region eine majestätische Kulisse. Hier verbinden sich Mittelalterflair, Kulturveranstaltungen und modernes Stadtleben zu einem lohnenden Ausflugsziel, das Stammham um

eine weitere Facette bereichert.

Die Ortsteile – vom charmanten Pfarrdorf Stammham über kleine Weiler und Mühlen bis hin zu idyllisch gelegenen Einöden – verleihen der Gemeinde eine besondere Vielfalt. Hier verbinden sich gelebte Tradition und moderne Lebensqualität zu einem harmonischen Ganzen.

Stammham ist ein Ort, an dem man die Natur spürt, die Gemeinschaft lebt und dennoch die Welt vor der Haustüre hat – ein Platz zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

**Objektnummer: 25172022 - 84533 Stammham**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Lorenz

---

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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