

Ampfing / Stefanskirchen

## Modern, spacious new semi-detached house - only 35 minutes from Munich (investment property)

Property ID: 24338021



PURCHASE PRICE: 499.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 272 m<sup>2</sup>

Property ID: 24338021 - 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: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## At a glance

Property ID	24338021
Living Space	ca. 154 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2024
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	499.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Prefabricated components
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	21.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.05.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2024



Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## The property



Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## The property





Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## The property



Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## The property





Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## The property



Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## The property



Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## The property





Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## The property





Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## The property



Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## The property



Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## The property





Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## The property



Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## The property



Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

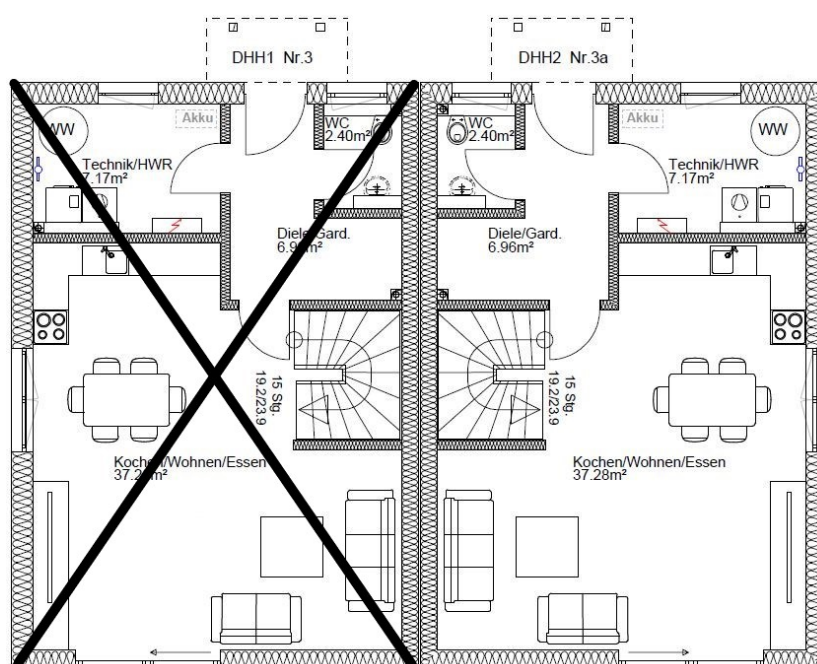




**Dany-Alexander Kessler**  
Immobilienmakler (IHK), Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (Wert.Cert®)  
Geschäftsstelleninhaber Mühldorf am Inn

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**08631 - 99 00 290**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

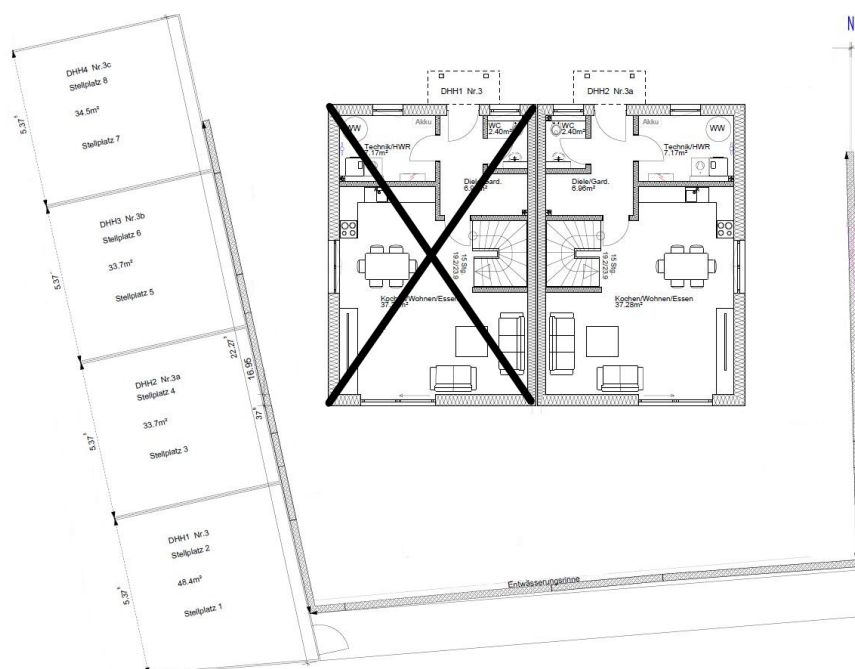
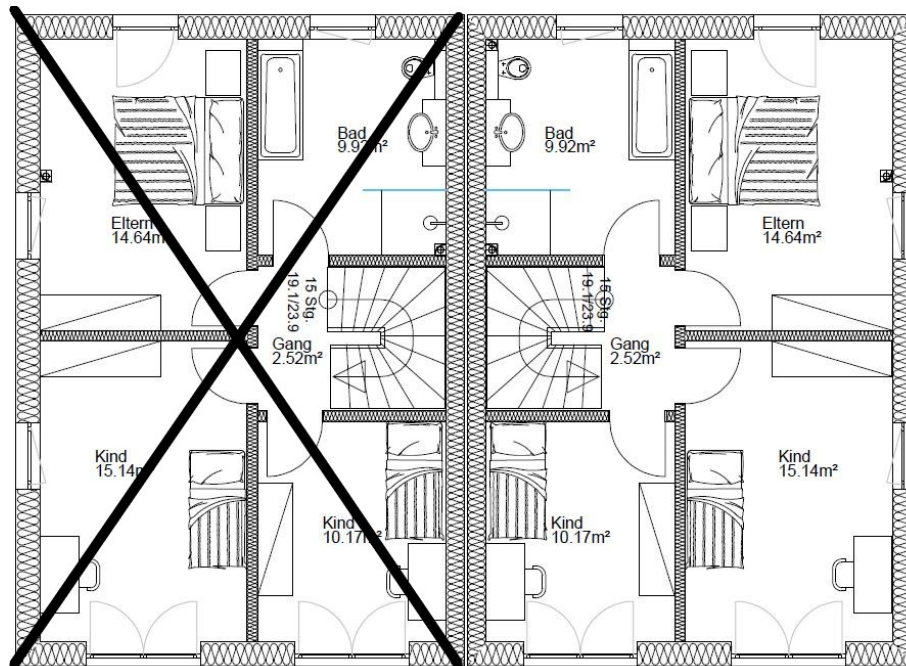
[www.von-poll.com/muehldorf-am-inn](http://www.von-poll.com/muehldorf-am-inn)





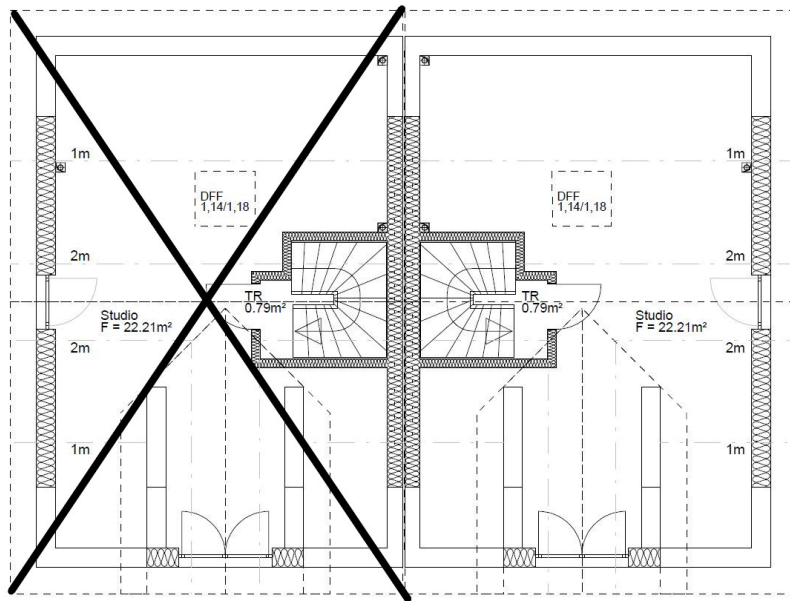
Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## The property



Property ID: 24338021 - 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: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## A first impression

In an absolutely quiet and family-friendly residential area, these two modern and high-quality semi-detached houses have been built on a gently sloping plot in Stefanskirchen, a district of Ampfing! Here, future owners can realize their dream of homeownership at an affordable price. The houses were built to high architectural standards and energy efficiency using modern timber frame construction, meeting the Efficiency House 55 standard. Large windows on all floors (especially facing south), a well-designed floor plan, and efficient underfloor heating (heat pump) ensure a cozy and comfortable living environment in your new home. The ground floor of the semi-detached house impresses with its open and welcoming layout. The entrance area includes a guest WC, a hallway with ample space for your wardrobe, and access to the utility/laundry room. The heart of this property is the nearly 38 m<sup>2</sup> open-plan kitchen, dining, and living area with access to the sunny terraces. A high-quality solid wood staircase leads to the upper floor, where three bedrooms and the family bathroom are located. The living space is rounded off by the approximately 23 m<sup>2</sup> attic studio with a large dormer window, which provides plenty of natural light and a pleasant atmosphere on this floor. A double carport with parking for two cars is included in the price. The quiet location in a pleasant neighborhood, combined with easy access to the motorway, perfectly complements your new dream home. Discover all the details and potential of this modern new-build property for yourself and arrange a no-obligation consultation with us. Click here for a virtual tour (360° walkthrough of the property): <https://tour.ogulo.com/Mm4r>

Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Details of amenities

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

Property ID: 24338021 - 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 lebenswerte 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/](https://www.ampfing.de/)

Property ID: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 21.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

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 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.

Property ID: 24338021 - 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](mailto:muehldorf@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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