

**Mettenheim**

# Space & Lifestyle – Spacious house on a sunny corner plot – only 40 minutes from Munich

**Property ID: 25338006**



**PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 263,16 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 883 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim**

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

Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim

## At a glance

Property ID	25338006	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 263,16 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2008
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1978	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	57.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.03.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim

## The property



Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim

## The property



Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim

## The property



Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim

## The property



Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim

## The property



Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim

## The property



Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim

## The property



Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim

## The property



Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim

## The property



Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim

## The property



Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim

## The property



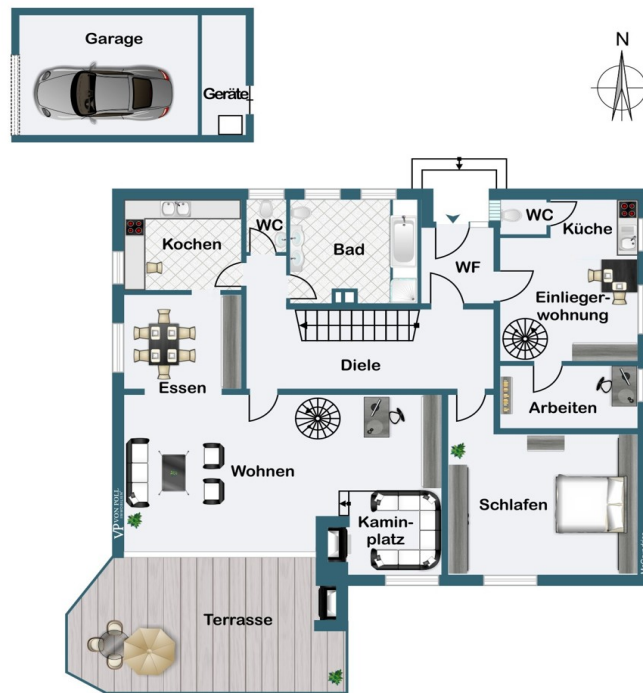
Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim

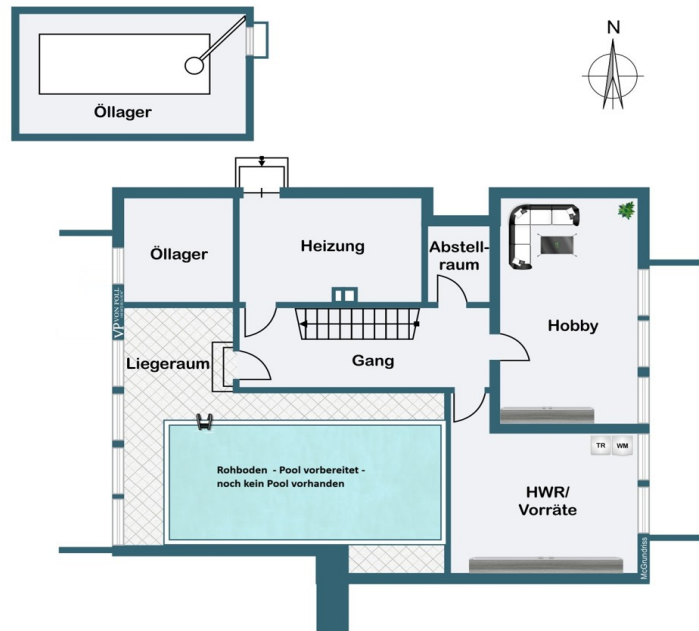
## The property

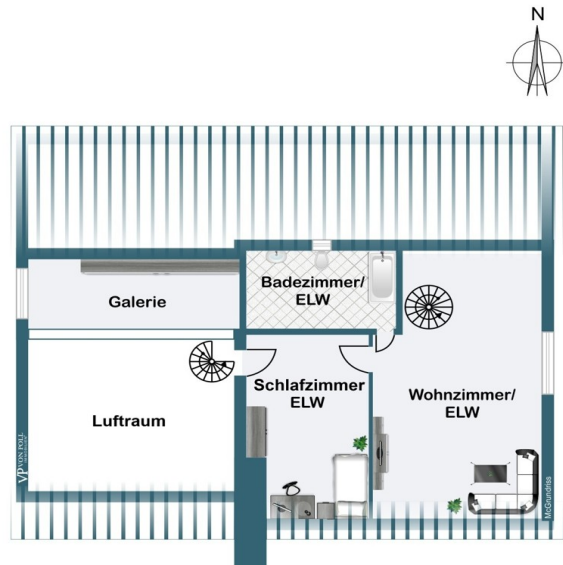


Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim

## 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: 25338006 - 84562 Mettenheim**

## A first impression

Retro meets space and lifestyle – A spacious home on a sunny corner plot with plenty of room to spread out. This exclusive detached house with a separate apartment combines the highest level of living comfort, generous living space, and an idyllic location in one of Mettenheim's most sought-after residential areas. Built in 1978 using solid and, for its time, modern construction methods, the property sits on an approximately 882 m<sup>2</sup> corner plot and impresses with its well-designed architecture and light-filled rooms. With a generous living area of approximately 263 m<sup>2</sup>, the house offers an exceptional amount of space for individual living concepts and comfortable living at a high standard. The roof and walls are well insulated (2005), making the house very energy efficient for its age. The open-plan design of the ground floor living area, with its exposed roof trusses and gallery, creates an inviting atmosphere, while the high ceilings convey an impressive sense of space. Direct access to the covered terrace and the beautifully landscaped pool area invites you to spend relaxing hours outdoors. The entrance leads via a separate hallway into a spacious corridor, from which the rooms of the house are accessible. Here you will find the elegant bedroom with a separate dressing room, as well as the stylishly designed bathroom with shower and bathtub. A separate WC and access to the kitchen and the open-plan living area are also located from the corridor. The bright and open design of the living, dining, and kitchen areas creates a harmonious flow and offers ample space for individual living concepts. From the living room, a stylish spiral staircase leads to a charming gallery that offers a wonderful view of the open-plan living area. The adjacent self-contained apartment extends over two floors and offers a variety of uses with three rooms, a bathroom, and a separate WC. It has its own entrance via the hallway in the entrance area and can also be accessed via the gallery, allowing for an optimal balance between privacy and integration. The generous basement is illuminated by light wells on two sides and offers diverse usage possibilities thanks to its well-thought-out layout. All floors, including the basement, have a minimum ceiling height of 2.67 m or higher. A particularly noteworthy, naturally lit basement room is already prepared for the installation of an indoor pool, but also allows for alternative uses – ideal for creating your own private retreat within the house. There is also the possibility of installing an additional bathroom in the basement. The well-maintained garden, which extends around all sides of the house, with its south-facing pool and spacious, covered terrace, creates a true oasis of relaxation and lends the property a special holiday atmosphere. This exceptional property is rounded off by a spacious garage and excellent infrastructure with optimal transport links. Let yourself be captivated by this unique gem of a home – we look forward to hearing from you to arrange a viewing! Click here for the virtual tour (360° walkthrough of the property): <https://tour.ogulo.com/6o9A>

**Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim**

## All about the location

Die Gemeinde Mettenheim, mit einer Einwohnerzahl von etwa 3.600, liegt strategisch günstig zwischen Mühldorf am Inn und Ampfing und bietet trotz ihrer ländlichen Lage eine beeindruckende Infrastruktur. Dank gut erreichbarer Einkaufsmöglichkeiten – vom gemütlichen Dorfladen bis hin zu größeren Discountern – finden die Bewohner alle notwendigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe und können bequem alltägliche Besorgungen erledigen.

Die Umgebung von Mettenheim zeichnet sich durch eine reizvolle Landschaft aus, die das typische bayerische Alpenvorland widerspiegelt. Sanfte Hügel, weitläufige Wiesen und fruchtbare Felder prägen das Bild und laden zum Verweilen ein. Der nahegelegene Fluss Inn schafft eine abwechslungsreiche Auenlandschaft, die Auwälder, kleine Seen und eine hohe Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren umfasst. Besonders im Herbst und Winter bietet sich bei klarer Sicht ein spektakulärer Blick auf die Alpen am Horizont, was die Attraktivität des ländlichen Wohnens zusätzlich erhöht.

Mettenheim gehört zum Landkreis Mühldorf am Inn, einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen Bayerns. Der Landkreis, in dem weit über 100.000 Menschen leben, profitiert von einer zentralen Lage und einer hervorragenden Anbindung an das Verkehrsnetz. Als bedeutender Verkehrsknoten im Städtedreieck München, Passau und Salzburg sind Stadt und Landkreis Mühldorf am Inn optimal an die Umgebung angebunden. Mehrere Staatsstraßen und zwei Bundesstraßen (B 12 und B 15) durchziehen die Region und bieten eine hervorragende Mobilität, die durch die Autobahn A 94 verstärkt wird: Die Münchner Innenstadt und der internationale Flughafen München sind von Mettenheim aus in ca. 45 Minuten erreichbar.

Ein weiterer Pluspunkt ist das gut ausgebaute Schienennetz, das schnelle und direkte Verbindungen sowohl für Pendler als auch für Reisende gewährleistet. Die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren und das naturnahe Umfeld machen Mettenheim zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und alle, die ein ruhiges Leben im Grünen mit der Nähe zu urbanen Angeboten verbinden möchten.

**Property ID: 25338006 - 84562 Mettenheim**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 57.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25338006 - 84562 Mettenheim**

## 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)**