

Stammham

## Quiet living, close to nature: Sunny end-of-terrace house with a large garden in Stammham

Property ID: 25338016



PURCHASE PRICE: 310.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 422 m<sup>2</sup>

Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

- 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: 25338016 - 84533 Stammham

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25338016                  |
| Living Space         | ca. 101 m²                |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 4                         |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1953                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 310.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2021                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Guest WC, Garden / shared use                                             |

Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Electricity     | Final Energy Demand                                  | 167.20 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 05.04.2029      | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Pellet-Fuelled  | Year of construction according to energy certificate | 1953                      |

Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

## The property



Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

## The property



Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

## The property



Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

## The property



Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

## The property



Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

## The property



Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

## The property



Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

## The property



Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

## The property



Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

## The property



Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

## The property



Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

## 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: 25338016 - 84533 Stammham

## A first impression

Peaceful living, close to nature: Sunny end-of-terrace house with a large garden in Stammham. This charming end-of-terrace house in Stammham near Marktll enchants with its solid brick construction dating back to 1953, a well-designed floor plan, and a generous plot of approximately 422 m<sup>2</sup>. The tranquil location offers privacy and relaxation: The house is set back from the road, while the fields opposite create an idyllic backdrop. The garden, lovingly extended along two sides of the house, invites you to spend relaxing hours outdoors and enjoy creative landscaping. A large driveway in front of the house perfectly complements the property and makes everyday life pleasantly uncomplicated. With approximately 101 m<sup>2</sup> of living space, the house presents itself in an attractive and modernized condition. Full thermal insulation and new windows with roller shutters were installed as early as 1993. In 2020, the flooring, bathroom, and garden fence were modernized, and in 2021, the heating system was updated to the latest standards. Heating is particularly sustainable and future-oriented: A modern pellet heating system is supported by five solar collectors in the garden. The associated buffer storage tank is conveniently located in the boiler room in the basement. On the ground floor, you are welcomed by a bright and inviting entrance area, from which all rooms are easily accessible. The light-filled, cozy kitchen invites you to cook and linger together (not included in the purchase price), while the adjacent living room, with its windows, offers a view of the sunny garden – an ideal place for relaxing hours or social gatherings. A practical storage room and a guest WC complete the ground floor. Upstairs, you will find two versatile, light-filled rooms, perfect as bedrooms, offices, or children's rooms, as well as a bright bathroom with a bathtub – a place to relax and feel at home. The converted attic surprises with an inviting anteroom and a spacious, sun-drenched room, ideal for working, hobbies, or entertaining guests. The basement also offers well-designed storage space: In addition to the boiler room, there is further storage in a separate basement room. This end-of-terrace house combines the charm of a classic, period building with modern technical advantages, creating a haven of well-being for families, couples, or anyone who wants to live close to nature yet enjoy comfortable living. Discover all the details and potential of this charming property and arrange a no-obligation viewing appointment with us. As a first step, please send us a written inquiry (via the real estate portal, our website, or by email) including your complete contact details. We look forward to hearing from you! Click here for the virtual tour (360° walkthrough of the property): <https://tour.ogulo.com/EpFd>

Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

## Details of amenities

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

Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

## All about the location

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.

Property ID: 25338016 - 84533 Stammham

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.4.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 167.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25338016 - 84533 Stammham

## 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)