

Ampfing / Stefanskirchen

## Moderna y espaciosa casa adosada nueva, a solo 35 minutos de Múnich (propiedad de inversión)

*Número de propiedad: 24338021*



**PRECIO DE COMPRA: 499.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 272 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## De un vistazo

Número de propiedad	24338021
Superficie habitable	ca. 154 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	499.500 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Componentes prefabricados
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	21.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.05.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propiedad



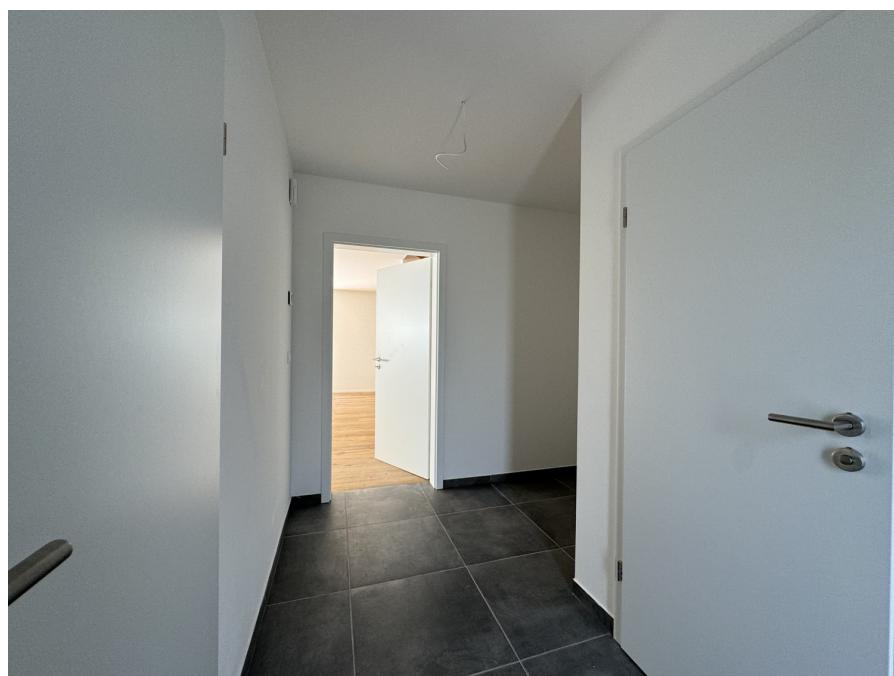
Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propiedad



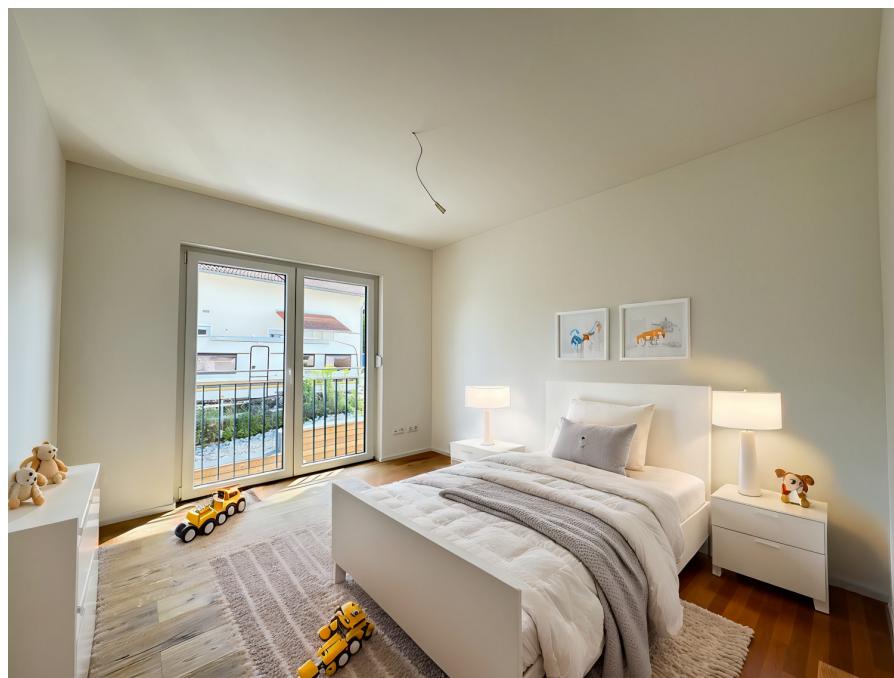
Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

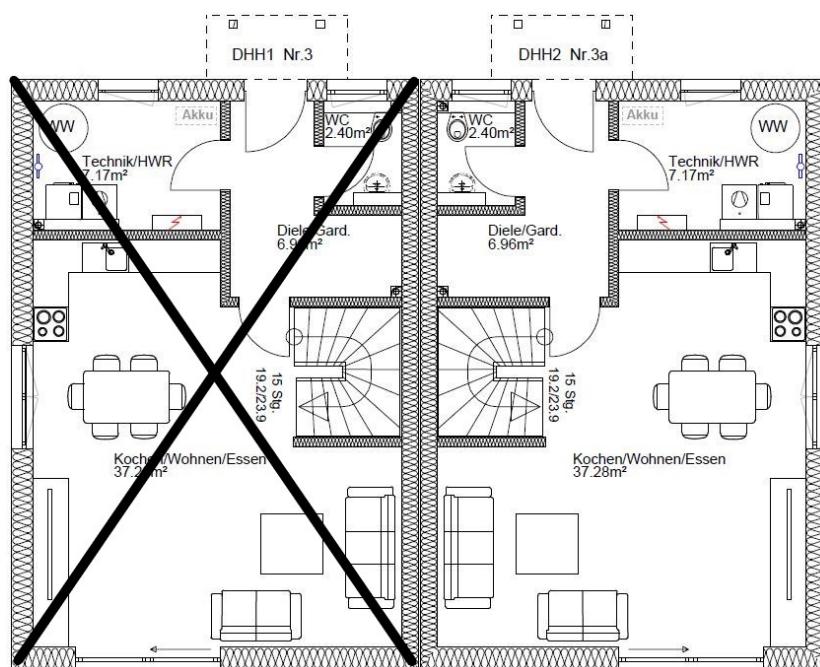
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Dany-Alexander Kessler  
Immobilienmakler (IHK), Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftsstelleninhaber Mühldorf am Inn

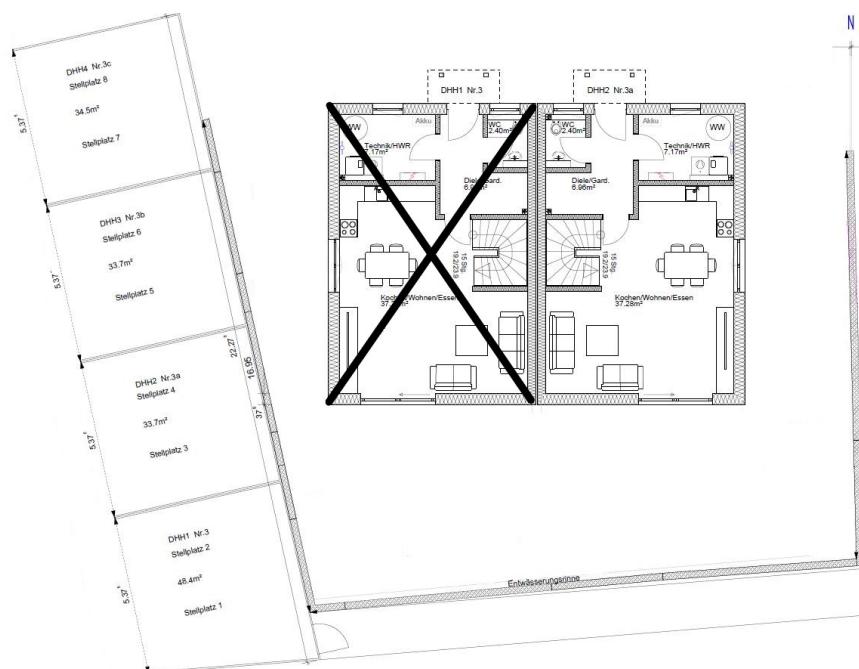
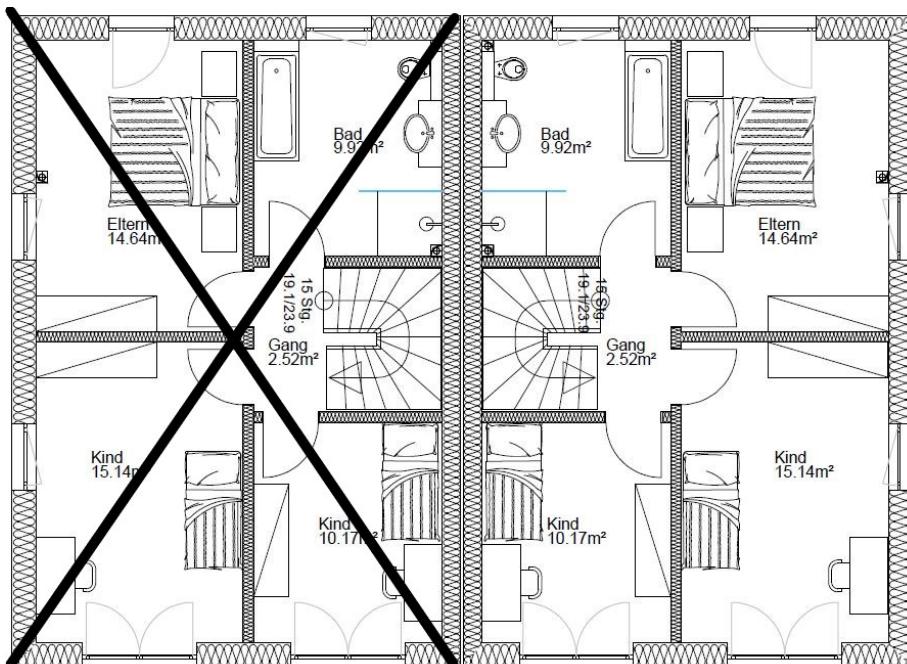
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**08631 - 99 00 290**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



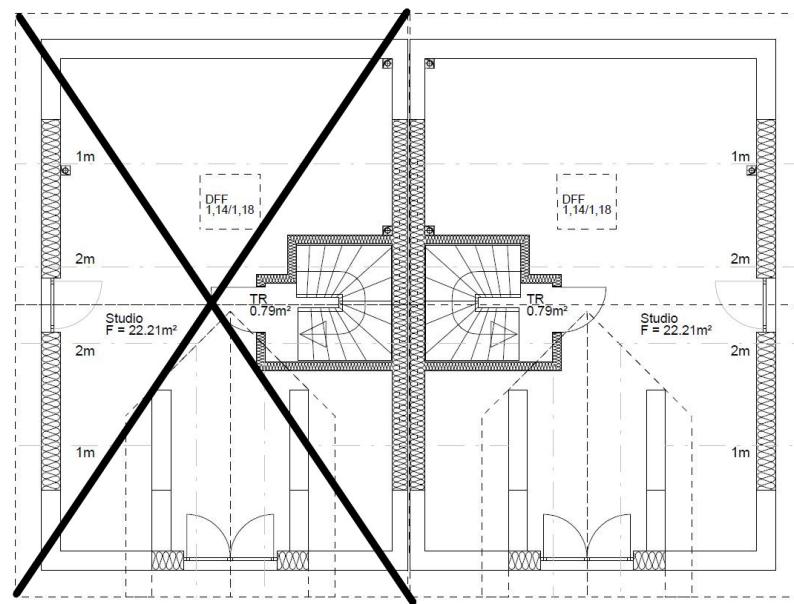
Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Una primera impresión

En una zona residencial absolutamente tranquila y familiar, estas dos modernas casas adosadas de alta calidad se han construido en una parcela con suave pendiente en Stefanskirchen, un distrito de Ampfing. Aquí, los futuros propietarios pueden hacer realidad su sueño de ser propietarios de una vivienda a un precio asequible. Las casas se construyeron con altos estándares arquitectónicos y eficiencia energética, utilizando una moderna estructura de madera, cumpliendo con el estándar Efficiency House 55. Grandes ventanales en todas las plantas (especialmente con orientación sur), una distribución bien diseñada y una eficiente calefacción por suelo radiante (bomba de calor) garantizan un ambiente acogedor y confortable en su nuevo hogar. La planta baja de la casa adosada impresiona por su diseño abierto y acogedor. La entrada incluye un aseo de cortesía, un pasillo con amplio espacio para guardarropas y acceso al lavadero. El corazón de esta propiedad es la cocina, el comedor y la sala de estar de planta abierta de casi 38 m<sup>2</sup> con acceso a las soleadas terrazas. Una escalera de madera maciza de alta calidad conduce a la planta superior, donde se encuentran tres dormitorios y el baño familiar. La superficie habitable se completa con un estudio abuhardillado de aproximadamente 23 m<sup>2</sup> con un gran ventanal abuhardillado que proporciona abundante luz natural y un ambiente agradable en esta planta. El precio incluye una cochera doble con espacio para dos coches. Su tranquila ubicación en un barrio agradable, junto con el fácil acceso a la autopista, complementa a la perfección la casa de sus sueños. Descubra todos los detalles y el potencial de esta moderna propiedad de obra nueva y concierte una consulta sin compromiso con nosotros. Haga clic aquí para una visita virtual (recorrido de 360° de la propiedad): <https://tour.ogulo.com/Mm4r>

Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Todo sobre la ubicación

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), Sportheinrichtungen, 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 naturlässige Umgebung einfügt.

Weitere Informationen zur Gemeinde Ampfing finden Sie unter:

<https://www.ampfing.de/>

Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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