

Mettenheim

Espacio y estilo de vida: casa espaciosa en una soleada parcela esquinera, a solo 40 minutos de Múnich.

Número de propiedad: 25338006



**PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 263,16 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 883 m²**

Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

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

Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

De un vistazo

Número de propiedad	25338006
Superficie habitable	ca. 263,16 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	749.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2008
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	57.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	24.03.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

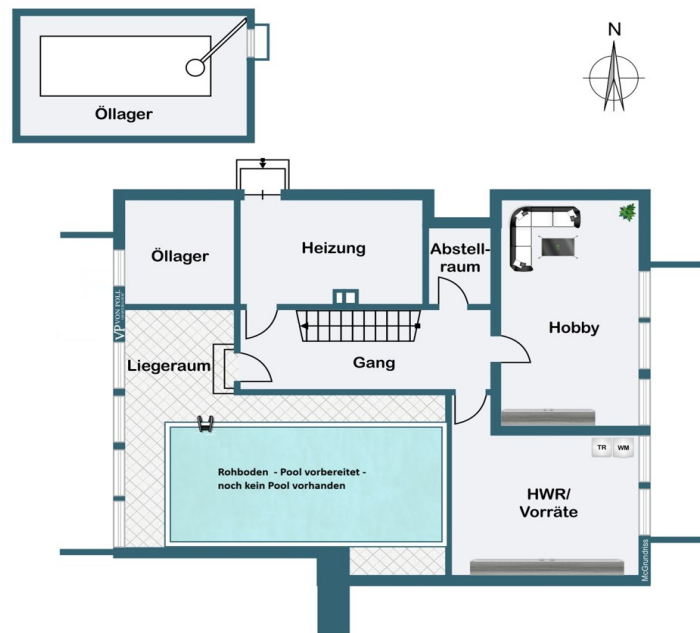
La propiedad

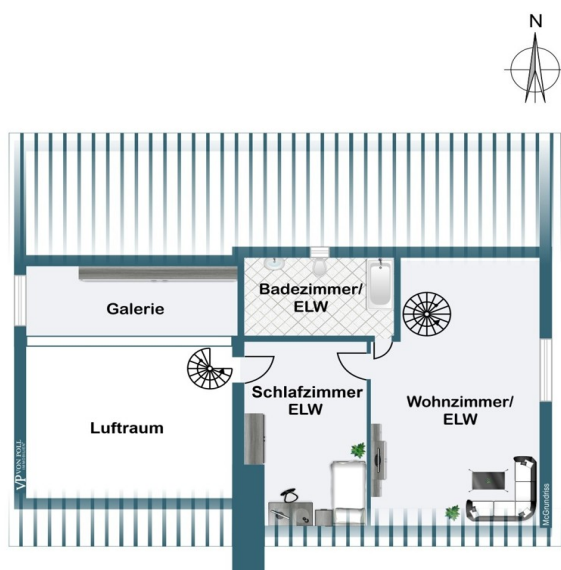


Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

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: 25338006 - 84562 Mettenheim

Una primera impresión

Lo retro se une al espacio y al estilo de vida: una espaciosa casa en una soleada parcela esquinera con mucho espacio para relajarse. Esta exclusiva casa unifamiliar con apartamento independiente combina el máximo confort, una generosa superficie habitable y una ubicación idílica en una de las zonas residenciales más codiciadas de Mettenheim. Construida en 1978 con métodos de construcción sólidos y, para su época, modernos, la propiedad se asienta sobre una parcela esquinera de aproximadamente 882 m² e impresiona por su arquitectura de diseño impecable y sus luminosas estancias. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 263 m², la casa ofrece un espacio excepcional para conceptos de vivienda individualizados y una vida cómoda con un alto nivel de calidad. El techo y las paredes están bien aislados (2005), lo que la hace muy eficiente energéticamente para su antigüedad. El diseño diáfano de la sala de estar de la planta baja, con sus vigas vistas y galería, crea un ambiente acogedor, mientras que los techos altos transmiten una impresionante sensación de espacio. El acceso directo a la terraza cubierta y a la hermosa zona de la piscina invita a disfrutar de horas de relax al aire libre. La entrada conduce a través de un pasillo independiente a un amplio pasillo, desde el que se accede a las estancias de la casa. Aquí se encuentra el elegante dormitorio con vestidor independiente, así como el elegante baño con ducha y bañera. Desde el pasillo también se encuentran un aseo independiente y el acceso a la cocina y al salón de planta abierta. El diseño luminoso y abierto de las zonas de salón, comedor y cocina crea una fluidez armoniosa y ofrece amplio espacio para diferentes estilos de vida. Desde el salón, una elegante escalera de caracol conduce a una encantadora galería con una maravillosa vista del salón de planta abierta. El apartamento independiente contiguo se extiende en dos plantas y ofrece una gran variedad de usos, con tres habitaciones, un baño y un aseo independiente. Tiene su propia entrada a través del pasillo de la entrada y también se puede acceder a través de la galería, lo que permite un equilibrio óptimo entre privacidad e integración. El amplio sótano está iluminado por tragaluces en dos lados y ofrece diversas posibilidades de uso gracias a su cuidada distribución. Todas las plantas, incluido el sótano, tienen una altura mínima de techo de 2,67 m o superior. Un sótano especialmente destacado, con luz natural, ya está preparado para la instalación de una piscina cubierta, pero también permite usos alternativos, ideal para crear su propio refugio privado dentro de la casa. También existe la posibilidad de instalar un baño adicional en el sótano. El cuidado jardín, que rodea la casa por todos lados, con su piscina orientada al sur y su amplia terraza cubierta, crea un verdadero oasis de relajación y le da a la propiedad un ambiente vacacional especial. Esta excepcional propiedad se completa con un amplio garaje y una excelente infraestructura con excelentes conexiones de transporte. Déjese cautivar por esta joya única. ¡Esperamos su visita para concertar una visita! Haga clic aquí para ver el recorrido virtual (recorrido de 360° de la propiedad): <https://tour.ogulo.com/6o9A>

Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 57.00 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25338006 - 84562 Mettenheim

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com