

Stammham

## Vida tranquila, cerca de la naturaleza: casa adosada soleada con un gran jardín en Stammham

Número de propiedad: 25338016



PRECIO DE COMPRA: 310.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 101 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 422 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

- 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: 25338016 - 84533 Stammham

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25338016                           |
| Superficie habitable | ca. 101 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 4                                  |
| Dormitorios          | 3                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1953                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 310.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Chalet adosado en estilo angular                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2021                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | WC para invitados, Jardín / uso compartido                                |

Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Electricidad        |
| Certificado energético válido hasta | 05.04.2029          |
| Fuente de energía                   | Pellets             |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 167.20 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1953                   |

Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## La propiedad



Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## La propiedad



Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## La propiedad



Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## La propiedad



Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## La propiedad



Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## La propiedad



Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## La propiedad



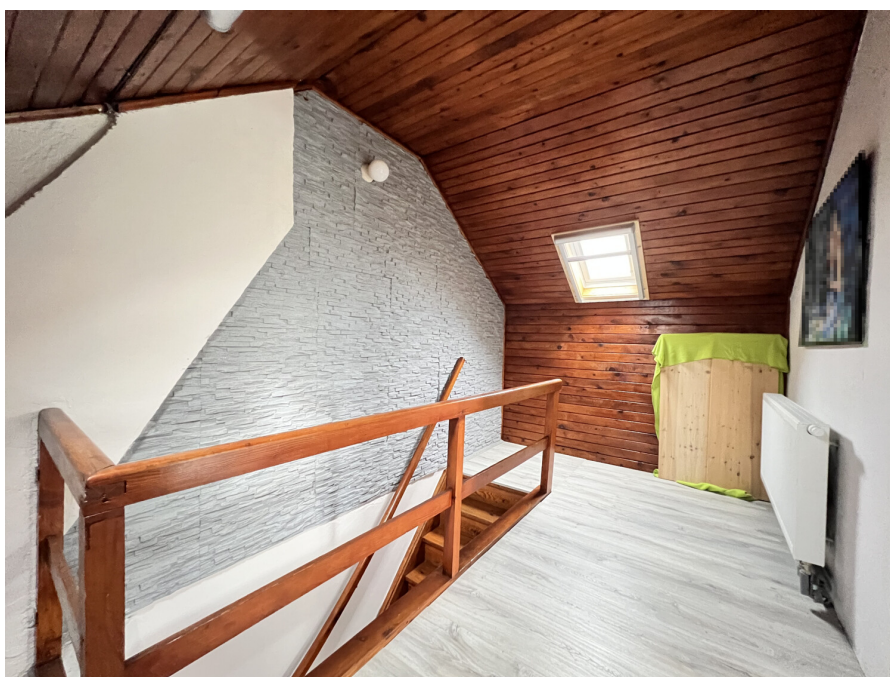
Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## La propiedad



Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## La propiedad



Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## La propiedad



Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## La propiedad



Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## 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: 25338016 - 84533 Stammham

## Una primera impresión

Vida tranquila en contacto con la naturaleza: Soleada casa adosada con amplio jardín en Stammham. Esta encantadora casa adosada en Stammham, cerca de Marktl, cautiva con su sólida construcción de ladrillo de 1953, una distribución impecable y una amplia parcela de aproximadamente 422 m². Su tranquila ubicación ofrece privacidad y relajación: la casa está apartada de la carretera, mientras que los campos de enfrente crean un entorno idílico. El jardín, que se extiende con cariño a ambos lados de la casa, invita a pasar horas de relax al aire libre y a disfrutar de un paisajismo creativo. Un amplio camino de entrada frente a la casa complementa a la perfección la propiedad y simplifica la vida cotidiana. Con aproximadamente 101 m² de superficie habitable, la casa se presenta en un estado atractivo y moderno. Ya en 1993 se instaló un aislamiento térmico completo y ventanas nuevas con persianas. En 2020, se modernizaron el suelo, el baño y la valla del jardín, y en 2021, el sistema de calefacción se actualizó según los estándares más recientes. La calefacción es especialmente sostenible y vanguardista: un moderno sistema de calefacción de pellets se apoya en cinco colectores solares en el jardín. El depósito de inercia correspondiente se encuentra convenientemente ubicado en la sala de calderas del sótano. En la planta baja, le da la bienvenida una entrada luminosa y acogedora, desde la que se accede fácilmente a todas las habitaciones. La luminosa y acogedora cocina invita a cocinar y a disfrutar de la compañía (no incluida en el precio de compra), mientras que el salón contiguo, con sus ventanas, ofrece vistas al soleado jardín, un lugar ideal para relajarse o disfrutar de reuniones sociales. Un práctico trastero y un aseo de invitados completan la planta baja. En la planta superior, encontrará dos habitaciones versátiles y luminosas, perfectas como dormitorios, despachos o habitaciones infantiles, así como un luminoso baño con bañera, un lugar para relajarse y sentirse como en casa. El ático reformado sorprende con una acogedora antesala y una espaciosa y soleada habitación, ideal para trabajar, disfrutar del ocio o recibir invitados. El sótano también ofrece un espacio de almacenamiento bien diseñado: además de la sala de calderas, hay más espacio de almacenamiento en una habitación independiente. Esta casa adosada combina el encanto de una construcción clásica de época con las ventajas técnicas más modernas, creando un remanso de paz para familias, parejas o cualquiera que desee vivir cerca de la naturaleza y disfrutar de una vida cómoda. Descubra todos los detalles y el potencial de esta encantadora propiedad y concierte una visita sin compromiso con nosotros. Para empezar, envíenos una consulta por escrito (a través del portal inmobiliario, nuestra página web o por correo electrónico) incluyendo sus datos de contacto completos. ¡Esperamos tener noticias tuyas! Haga clic aquí para ver la visita virtual (recorrido de 360° de la propiedad): <https://tour.ogulo.com/EpFd>

Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25338016 - 84533 Stammham

## 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)