

**Mettenheim / Hart**

# Modern wohnen & Energie sparen: Neuwertige 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung zur Miete

*Número de propiedad: 26338016*



**PRECIO DEL ALQUILER: 780 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 62,36 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 26338016 - 84562 Mettenheim / Hart**

- 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: 26338016 - 84562 Mettenheim / Hart

## De un vistazo

Número de propiedad	26338016	Precio del alquiler	780 EUR
Superficie habitable	ca. 62,36 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	210 EUR
Tipo de techo	Techo de media caña	Piso	Planta baja
Habitaciones	2	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1		
Año de construcción	2023		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 25 EUR (Alquilar), 1 x Aparcamiento subterráneo, 50 EUR (Alquilar)		

Número de propiedad: 26338016 - 84562 Mettenheim / Hart

## 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	8.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.07.2031	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 26338016 - 84562 Mettenheim / Hart

## La propiedad



Número de propiedad: 26338016 - 84562 Mettenheim / Hart

## La propiedad



Número de propiedad: 26338016 - 84562 Mettenheim / Hart

## La propiedad



Número de propiedad: 26338016 - 84562 Mettenheim / Hart

## La propiedad



Número de propiedad: 26338016 - 84562 Mettenheim / Hart

## La propiedad



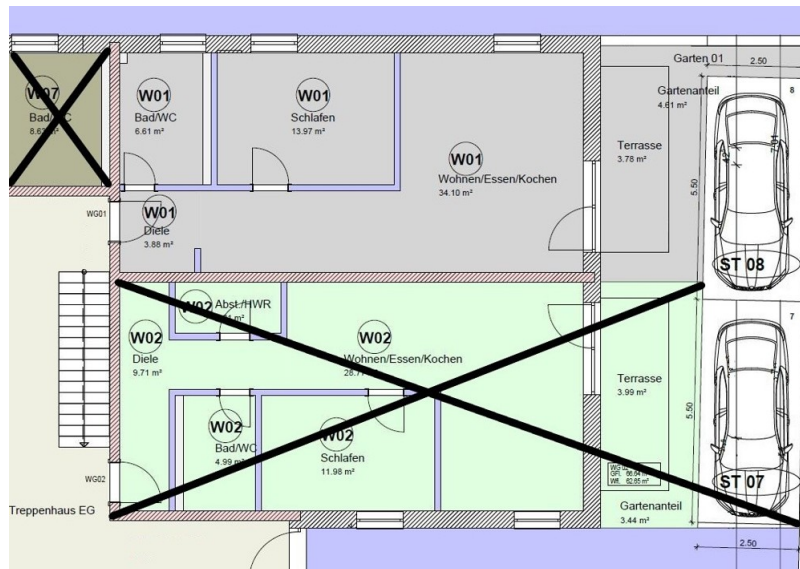
Número de propiedad: 26338016 - 84562 Mettenheim / Hart

## La propiedad



Número de propiedad: 26338016 - 84562 Mettenheim / Hart

## 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: 26338016 - 84562 Mettenheim / Hart**

## Una primera impresión

Modern wohnen & Energie sparen: Neuwertige 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung zur Miete

In dieser neuwertigen Wohnanlage sind 18 topmoderne Wohnungen nach KfW 40 plus Anforderungen entstanden. Hiervon steht diese wunderschöne 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> zur Miete zur Verfügung. Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im aufstrebenden Mettenheim/Hart unweit von Ampfing und Mühldorf-Nord. Die Nachbarschaft setzt sich überwiegend aus Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sowie einigen sehr ruhigen Gewerbeeinheiten zusammen. Die Wohnung ist für Singles, junge Paare oder auch Personen im Ruhestand ideal geeignet, da sie barrierefrei gestaltet ist und ein angenehmes Raumklima bietet. Durch die Ausrichtung der Wohnung nach Osten profitieren Sie von einer herrlichen Morgenstimmung. Auf der Ostterrasse können Sie Ihren Tag entspannt bei einer Tasse Kaffee oder einem gemütlichen Frühstück beginnen. Im Sommer genießen Sie hier ab dem frühen Nachmittag angenehme Temperaturen und Schatten. Der hochwertige Wohn-/Essbereich der Wohnung ist offen gestaltet, wobei der Küchenbereich leicht versetzt platziert wurde. Die gehobene Ausstattung garantiert ein exquisites Wohngefühl und sämtliche Fenster und Fenstertüren sind mit elektrischen Rollläden versehen. Die Sanitärausstattung ist von moderner Qualität und das Badezimmer stilvoll gefliest. Die Wohnung ist mit hochwertigem Vinylboden belegt und strahlt Gemütlichkeit aus. Besonders hervorzuheben ist das Mieterstrommodell mit Ökostrom vom eigenen Dach, wodurch dem Mieter vergünstigter Strom zur Verfügung steht. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 50 €/Monat), ein Außenstellplatz direkt vor der Wohnung (zzgl. 25 €/Monat) sowie ein Kellerabteil.

Die Lage der Wohnanlage bietet Ihnen eine gute Anbindung an die umliegende

Infrastruktur. Die Bahnhöfe in Mühldorf und Ampfing sind bequem mit dem Fahrrad oder Bus erreichbar - die Bushaltestelle ist ca. 250 m entfernt. Mettenheim/ Hart ist eine aufstrebende Gemeinde mit vielfältigen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sowie einer guten Verkehrsanbindung, umgeben von viel Natur. Die A94 ist nur wenige Minuten entfernt, was die Lage besonders bei Pendlern beliebt macht. Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann stellen Sie bitte im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Número de propiedad: 26338016 - 84562 Mettenheim / Hart**

## Detalles de los servicios

Einige Highlights zur Ausstattung im Überblick:

- + Außenwände als Ziegelmauerwerk mit Perlit gefüllt (42,5 cm Wandstärke)
- + KfW Effizienzhaus 40 Plus
- + Moderne Bauweise mit Walmdach
- + Barrierefrei
- + Personenaufzug vom Kellergeschoss/Tiefgarage in alle Etagen
- + Luft-Wärmepumpenheizung
- + Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- + PV-Anlage zur Stromversorgung im Mieterstrommodell (Betreiber Polarstern)
- + Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- + Maßgefertigte Fenster und Fenstertüren mit 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung
- + Elektrische Rollläden an sämtlichen Fenstern und Fenstertüren
- + Elektrischer Türöffner
- + Klingelanlage mit integrierter Videosprechanlage
- + Schlaf- und Wohnraum mit vollflächig verklebtem und pflegeleichtem Vinyl
- + Bad hochwertig gefliest
- + Sanitär mit Marken-Keramik und -Armaturen
- + Bodentiefe Duschwanne
- + Wasserenthärtungsanlage
- + Ausreichend Steckdosen, Netzwerkanschlüsse und TV-Anschlüsse
- + Tiefgaragenstellplatz (zzgl. je 50 €/Monat)
- + Außenstellplatz direkt vor der Wohnung (zzgl. je 25 €/Monat)
- + Kellerabteil
- + Terrassen mit Betonpflaster
- + ...

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stellen Sie im ersten Schritt bitte eine

schriftliche Anfrage (Anfrageformular Immobilienportal, Homepage oder per E-Mail)  
mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten und wir melden uns bei Ihnen. Wir  
freuen uns auf Sie!

**Número de propiedad: 26338016 - 84562 Mettenheim / Hart**

## Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Mettenheim mit seinen ca. 3540 Einwohnern ist der Schnittpunkt zwischen Mühldorf am Inn und Ampfing. Die Wohnanlage an der Gewerbestraße liegt zentral in der Gemeinde und durch die kurze Entfernung zur Autobahn A 94, ist die Lage bei Pendlern sehr beliebt. Der südliche Teil des Gemeindegebietes gehört zum Naturraum „Unteres Inntal“, der nördliche zum bekannten „Isar-Inn-Hügelland“. Umgeben von viel Natur lässt es sich hier ruhig und gesellig leben. Trotz der ländlichen Lage hat Mettenheim eine optimale Infrastruktur. Vom gemütlichen Dorfladen bis hin zum großen Discounter sind es nur wenige Minuten. Mehrere gastronomische Betriebe sorgen für kulinarische Gaumenfreuden. Alle relevanten Schulsysteme, angefangen vom gemeindeeigenen Kindergarten in Mettenheim/Hart, Grundschule in Mettenheim bis hin zu Mittelschule, Gymnasium und dem Campus der technischen Hochschule in Mühldorf, sind großzügig abgedeckt. Musikunterricht für Kinder aller Altersklassen wird hier mit einer Unterstützung gefördert. Der Verein „TUS Mettenheim“ bietet Kindern und Erwachsenen unter anderem Fußball-, Tischtennis- und Tennis sowie verschiedene Gymnastikarten an und nicht zuletzt sorgt die Volksbühne Mettenheim für ein buntes Theaterprogramm für Alt und Jung.

Mettenheim ist eine Gemeinde im Landkreis Mühldorf am Inn. Der Landkreis Mühldorf am Inn gehört zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen Bayerns. Voll erschlossene Gewerbeflächen bieten einer lebendigen Branchenvielfalt aus Industrie, Handwerk und Dienstleistung optimalen Raum zur Entfaltung. Investitionen und Neuansiedlungen von Unternehmen werden durch eine solide Wirtschaftsförderung subventioniert. Gründer finden im gesamten Landkreis optimale Bedingungen für einen erfolgreichen Start vor.

Weit über 100.000 Menschen leben im Landkreis Mühldorf am Inn und profitieren

von den vielseitigen Verkehrsanbindungen. Als Verkehrsknotenpunkt im Städtedreieck München, Passau, Salzburg nehmen Stadt und Landkreis eine zentrale Rolle ein. Zu den Hauptverkehrswegen zählen mehrere Staatsstraßen und zwei Bundesstraßen (B 12, B 15). Die Münchner City sowie der internationale Flughafen sind über die A 94 in ca. 35 Minuten erreichbar. Ebenfalls punktet das gut ausgebaute Schienenverkehrsnetz in der Region.

Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und der direkten Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, ist im Landkreis Mühldorf am Inn goldrichtig. In der Naturlandschaft Oberbayerns am Alpenfluss Inn liegt die kultureiche Kreisstadt mit dem attraktiven Umland – und bietet neben besonderer Lebensqualität alle Annehmlichkeiten für harmonisches Wohnen und Leben.

Durch die wunderschöne Erlebnislandschaft des Mühldorfer Umlands mäandert der Alpenfluss Inn. Das abwechslungsreiche, hügelige Terrain mit Wiesen, Wäldern und Feldern bietet Wander- sowie Fahrradbegeisterten optimale Bedingungen und umfasst kilometerlange Themenwanderungen und Thementouren. Und wer es spektakulärer mag, nutzt die Möglichkeiten zum Skydiving, Segelfliegen und verschiedene Motorsportarten. Die gesamte Chiemsee-Region und viele alpine Zentren sind unter einer Stunde Autofahrt zu erreichen und gehören zu den attraktivsten touristischen Gegenden der Republik – bei dem großen Freizeit-, Kultur- und Sportangebot wird jeder fündig.

Entfernungen (ca.) von Mettenheim nach :

Mühldorf am Inn (Stadtplatz): 5 km

Altötting/Neuötting: 18 km

Burghausen: 33 km

Chiemsee (Seebruck): 45 km

München Flughafen: 60 km

München: 65 km

Landshut: 50 km

Rosenheim: 60 km

Bayrisches Golf- & Thermenland (Bad Füssing): 75 km

Salzburg (mit Flughafen): 80 km

Passau: 100 km

Regensburg: 110 km

**Número de propiedad: 26338016 - 84562 Mettenheim / Hart**

## Otros datos

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: 26338016 - 84562 Mettenheim / Hart**

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)