

Ampfing / Stefanskirchen

# Maison jumelée neuve, moderne et spacieuse - à seulement 35 minutes de Munich (investissement immobilier)

CODE DU BIEN: 24338021



PRIX D'ACHAT: 499.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 272 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24338021
Surface habitable	ca. 154 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2024
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	499.500 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétique valable jusqu'au	15.05.2034
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	21.10 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2024



CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

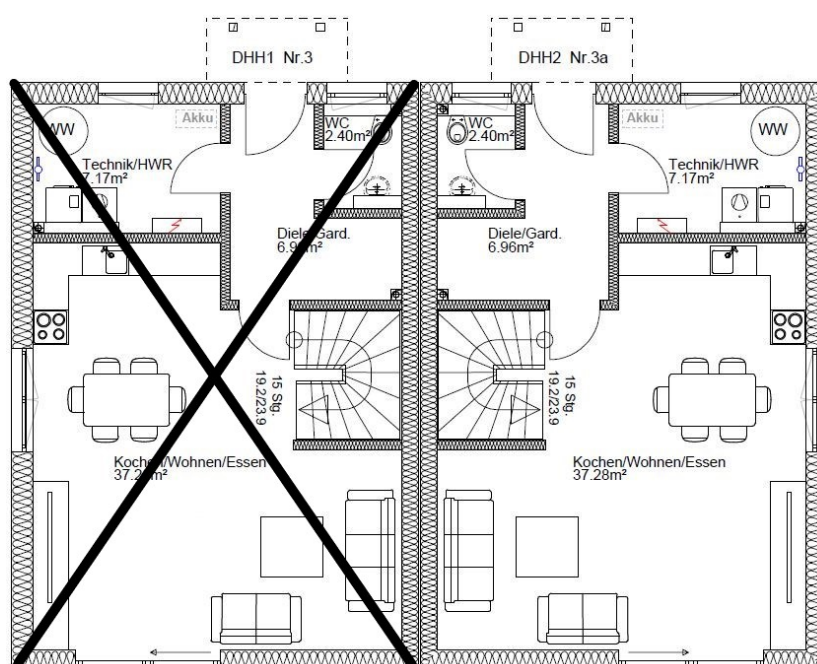
VP VON POLL IMMOBILIEN®



**Dany-Alexander Kessler**  
Immobilienmakler (IHK), Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (Wert.Cert®)  
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.

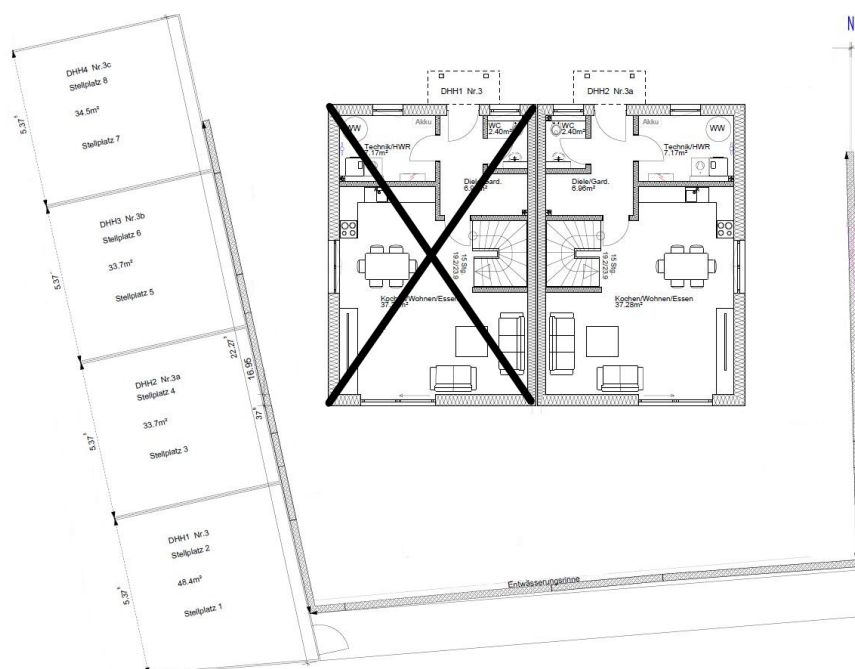
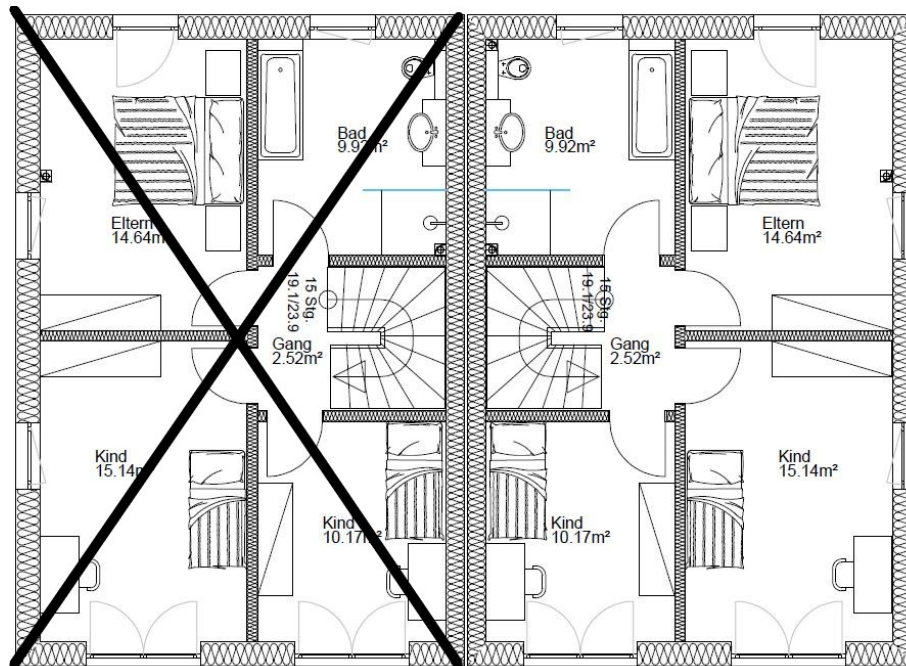
[www.von-poll.com/muehldorf-am-inn](http://www.von-poll.com/muehldorf-am-inn)





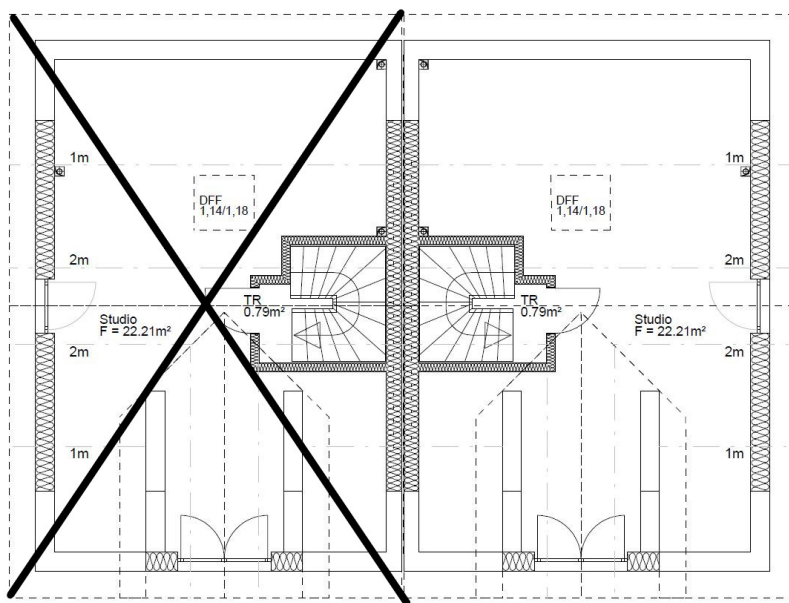
CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen**

## Une première impression

Dans un quartier résidentiel calme et familial, ces deux maisons jumelées modernes et de grande qualité ont été construites sur un terrain en pente douce à Stefanskirchen, un quartier d'Ampfing. Ici, les futurs propriétaires peuvent réaliser leur rêve d'accéder à la propriété à un prix abordable. Construites selon des normes architecturales et énergétiques élevées, ces maisons utilisent une structure moderne à ossature bois et répondent à la norme Efficiency House 55. De grandes fenêtres à tous les étages (particulièrement exposées au sud), un plan bien conçu et un chauffage au sol performant (pompe à chaleur) garantissent un cadre de vie chaleureux et confortable. Le rez-de-chaussée de la maison jumelée séduit par son agencement ouvert et accueillant. L'entrée comprend des toilettes invités, un couloir spacieux avec un dressing et un accès à la buanderie. Le cœur de la maison est une pièce à vivre ouverte de près de 38 m<sup>2</sup> comprenant une cuisine, une salle à manger et un salon, avec accès aux terrasses ensoleillées. Un bel escalier en bois massif mène à l'étage, où se trouvent trois chambres et la salle de bains familiale. L'espace de vie est complété par un studio mansardé d'environ 23 m<sup>2</sup> avec une grande lucarne, qui apporte une belle luminosité naturelle et une atmosphère agréable à cet étage. Un double abri voiture avec parking pour deux véhicules est inclus dans le prix. Située au calme dans un quartier agréable, et bénéficiant d'un accès facile à l'autoroute, cette maison est un véritable havre de paix. Découvrez tous les détails et le potentiel de cette maison neuve et moderne et prenez rendez-vous pour une consultation sans engagement. Cliquez ici pour une visite virtuelle (visite à 360° de la propriété) : <https://tour.ogulo.com/Mm4r>

**CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen**

## Tout sur l'emplacement

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 lebenswerte 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), Sporteinrichtungen, 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 naturbelassene Umgebung einfügt.

Weitere Informationen zur Gemeinde Ampfing finden Sie unter:

[https:// www.ampfing.de/](https://www.ampfing.de/)

**CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

**Tel.:** +49 8631 - 99 00 290

**E-Mail:** muehldorf@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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