

Mettenheim

Espace et style de vie – Maison spacieuse sur un terrain d'angle ensoleillé – à seulement 40 minutes de Munich

CODE DU BIEN: 25338006



PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 263,16 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 883 m²

CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

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

CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25338006
Surface habitable	ca. 263,16 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	749.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	24.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	57.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

La propriété

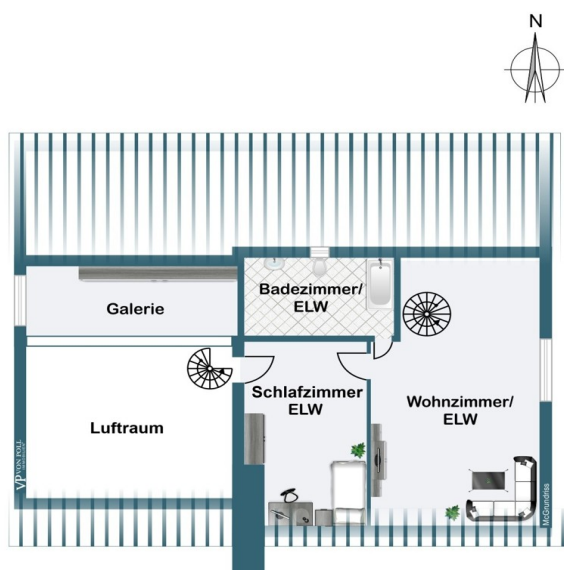


CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

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: 25338006 - 84562 Mettenheim

Une première impression

Le charme rétro rencontre l'espace et un art de vivre raffiné – Une maison spacieuse, nichée sur un terrain d'angle ensoleillé, offrant de vastes espaces de vie. Cette maison individuelle exclusive, avec son appartement indépendant, allie un confort optimal, des volumes généreux et un emplacement idyllique dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Mettenheim. Construite en 1978 selon des méthodes de construction robustes et modernes pour l'époque, la propriété se dresse sur un terrain d'angle d'environ 882 m² et séduit par son architecture soignée et ses pièces baignées de lumière. Avec une surface habitable généreuse d'environ 263 m², la maison offre un espace exceptionnel, propice à l'expression de soi et à un confort de vie haut de gamme. L'isolation performante du toit et des murs (2005) confère à la maison une excellente performance énergétique pour son âge. L'agencement ouvert du rez-de-chaussée, avec sa charpente apparente et sa mezzanine, crée une atmosphère chaleureuse, tandis que les hauts plafonds accentuent la sensation d'espace. L'accès direct à la terrasse couverte et à la piscine paysagée invite à la détente en plein air. L'entrée principale donne sur un couloir spacieux, desservant les pièces de la maison. On y trouve une élégante chambre avec dressing, ainsi qu'une salle de bains au design raffiné, équipée d'une douche et d'une baignoire. Des toilettes séparées et l'accès à la cuisine et à la pièce de vie ouverte sont également situés dans ce couloir. La conception lumineuse et ouverte des espaces de vie, salle à manger et cuisine crée une circulation harmonieuse et offre un espace généreux, propice à l'aménagement personnalisé. Depuis le salon, un élégant escalier en colimaçon mène à une charmante galerie offrant une vue imprenable sur la pièce de vie ouverte. L'appartement indépendant attenant s'étend sur deux étages et offre de multiples possibilités d'aménagement avec ses trois pièces, sa salle de bains et ses toilettes séparées. Il dispose de sa propre entrée par le couloir d'entrée et est également accessible par la galerie, permettant un équilibre optimal entre intimité et intégration. Le généreux sous-sol, baigné de lumière naturelle grâce à des puits de lumière sur deux côtés, offre de multiples possibilités d'utilisation grâce à son agencement bien pensé. Tous les étages, y compris le sous-sol, bénéficient d'une hauteur sous plafond minimale de 2,67 m. Une pièce au sous-sol particulièrement remarquable, baignée de lumière naturelle, est déjà aménagée pour l'installation d'une piscine intérieure, mais offre également d'autres possibilités d'aménagement – idéale pour créer votre propre havre de paix au sein de la maison. Il est également possible d'y installer une salle de bain supplémentaire. Le jardin soigné, qui entoure la maison de tous côtés, avec sa piscine exposée plein sud et sa vaste terrasse couverte, crée un véritable oasis de détente et confère à la propriété une atmosphère de vacances unique. Ce bien d'exception est complété par un garage spacieux et une excellente infrastructure, avec des liaisons de transport optimales. Laissez-vous séduire par ce joyau unique – nous serons ravis de vous aider à organiser une visite ! Cliquez ici pour la visite virtuelle (visite à 360° du bien) : <https://tour.ogulo.com/609A>

CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25338006 - 84562 Mettenheim

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