

Mettenheim / Hart

# Raum für Lebensentwürfe – Wohnen, Arbeiten oder Mehrgenerationen unter einem Dach

**CODE DU BIEN: 26338039**



**PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 196,58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 587 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

- **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: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## En un coup d'œil

|                               |                                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26338039</b>                                            |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 196,58 m²</b>                                       |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>                                     |
| <b>Pièces</b>                 | <b>10</b>                                                  |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>8</b>                                                   |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>                                                   |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1995</b>                                                |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x Abri de voitures, 6 x surface libre, 1 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>695.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 114 m²</b>                                                                |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>             |

**CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 03.08.2036           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 89.10 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                      | C                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1995                                     |



**CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

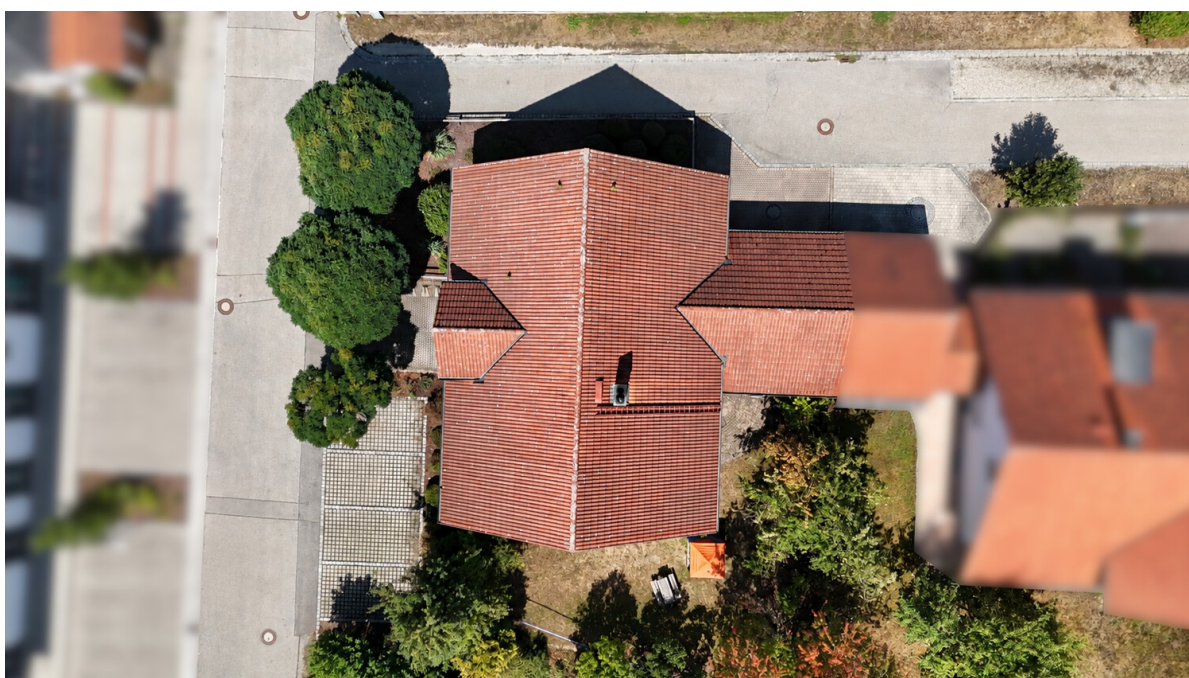
## La propriété





**CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

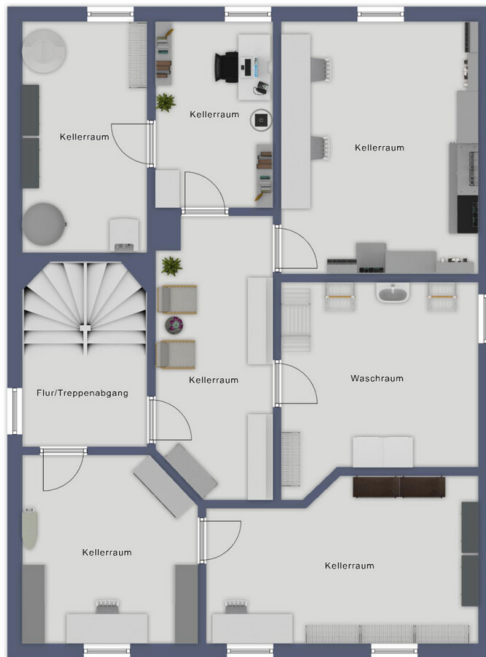
## La propriété



**CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## 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: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## Une première impression

**Raum für Lebensentwürfe – Wohnen, Arbeiten oder Mehrgenerationen unter einem Dach**

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus auf einem ca. 587 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück bietet mit einer Wohnfläche von ca. 196,58 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Lebens- und Nutzungskonzepte. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Zuhause für mehrere Generationen – die Immobilie bietet viel Raum, um eigene Vorstellungen zu verwirklichen.

Zuletzt wurde das Erdgeschoss als Praxis genutzt, während sich im Obergeschoss eine großzügige Wohnung befindet. Besonders praktisch sind die getrennten Zugangsmöglichkeiten: Von der Straßenseite führt ein eigener Eingang direkt in die bisherigen Praxisräume. Auf der anderen Seite des Hauses befindet sich ein geschützter Zugang zum gesamten Gebäude. Von hier verbindet ein Treppenhaus die einzelnen Etagen miteinander.

Das Erdgeschoss überzeugt durch helle Räume und eine durchdachte Aufteilung. Beim Betreten der ehemaligen Praxis gelangt man zunächst in einen Vorraum beziehungsweise eine Diele, die in den großzügigen Empfangsbereich führt. Von hier aus erschließen sich fünf individuell nutzbare Räume sowie zwei separate WCs. Die Fläche eignet sich weiterhin hervorragend als Praxis, Büro, Kanzlei oder für andere gewerbliche Konzepte. Gleichzeitig eröffnet die Raumstruktur auch Möglichkeiten, die Flächen zukünftig in ein großzügiges Wohnkonzept einzubeziehen. Vier Stellplätze befinden sich direkt vor dem bisherigen Praxisbereich.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine attraktive Wohnung mit insgesamt fünf Zimmern. Vier Räume lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Zwei davon sind zur Südseite und damit in Richtung Garten ausgerichtet und verfügen über einen Balkon. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offene Wohnbereich mit moderner Küche. Kochen und Essen werden hier zum kommunikativen Mittelpunkt des täglichen Lebens. Eine helle Gaube zur Westseite unterstreicht die freundliche Wohnatmosphäre. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche komplettiert diese Etage.

Auch das Kellergeschoss bietet mit insgesamt sechs Räumen wertvolle zusätzliche Flächen. Verschiedene Lager- und Abstellmöglichkeiten sowie der Heizungsraum sind über einen gemeinsamen Flur miteinander verbunden und schaffen viel Platz für die unterschiedlichsten Bedürfnisse. Die Gas-Brennwertanlage wurde im Jahr 2016 erneuert.

Ein schöner Ausgleich zum großzügigen Raumangebot im Inneren ist der nach Süden ausgerichtete Garten mit geschützter Terrasse. Hier entsteht ein privater Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Insgesamt sechs freie Stellplätze, ein Carport sowie eine Garage runden das vielseitige Angebot ab.

Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten – für alle, die Wohnen, Arbeiten und Leben individuell miteinander verbinden und ein Haus nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Überzeugen Sie sich selbst – gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vor. Bitte senden Sie uns hierfür eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

<https://tour.ogulo.com/V38j>



**CODE DU BIEN: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## 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: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## Plus d'informations

**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: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart**

## 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](mailto:muehldorf@von-poll.com)**

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

---

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