

**Mettenheim**

# Χώρος & Lifestyle – Ευρύχωρο σπίτι σε ηλιόλουστο γωνιακό οικόπεδο – μόλις 40 λεπτά από το Μόναχο

**Αριθμός ακινήτου: 25338006**



**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 749.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 263,16 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 883 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25338006	Τιμή αγοράς	749.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 263,16 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Έτος ανακαίνισης	2008
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1978		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική κατανάλωση ενέργειας	57.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	24.03.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1978

Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim

## Το ακίνητο



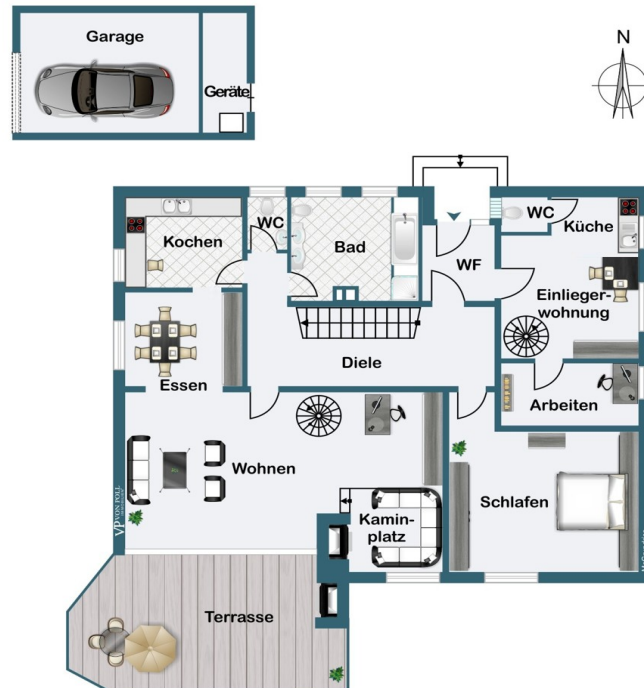
Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim

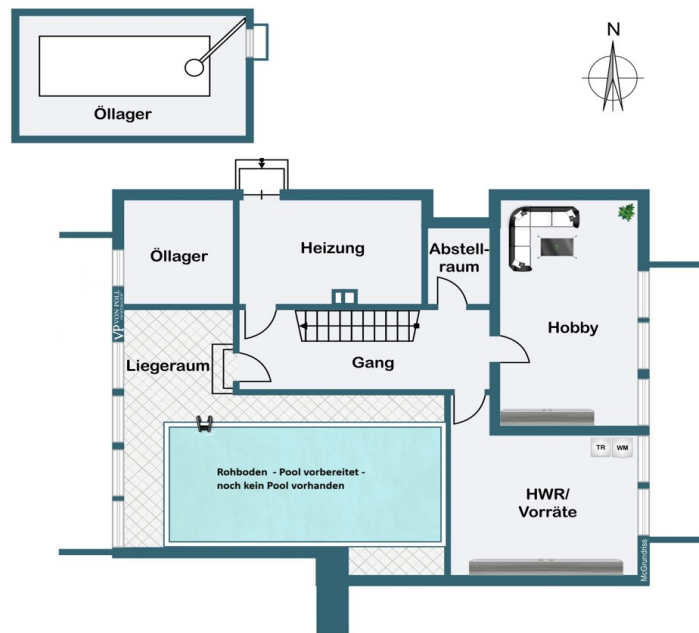
## Το ακίνητο

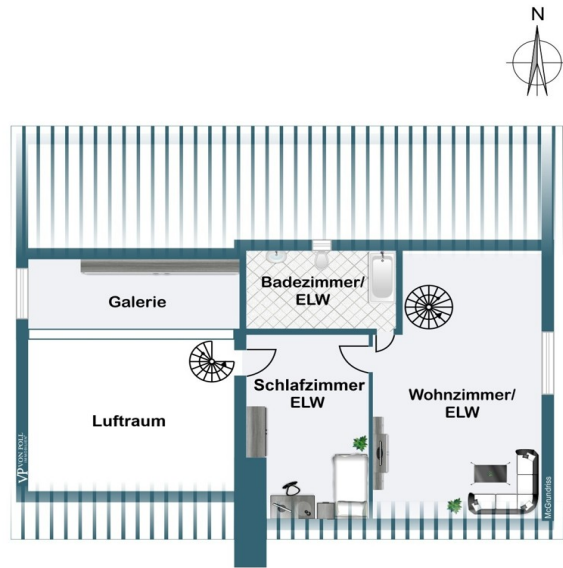


Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

Το ρετρό συναντά τον χώρο και τον τρόπο ζωής – Ένα ευρύχωρο σπίτι σε ένα ηλιόλουστο γωνιακό οικόπεδο με άφθονο χώρο για να απλωθεί κανείς. Αυτή η αποκλειστική μονοκατοικία με ξεχωριστό διαμέρισμα συνδυάζει το υψηλότερο επίπεδο άνεσης διαβίωσης, γενναιόδωρο χώρο διαβίωσης και μια ειδυλλιακή τοποθεσία σε μια από τις πιο περιζήτητες κατοικημένες περιοχές του Mettenheim. Χτισμένο το 1978 με στιβαρές και, για την εποχή του, σύγχρονες μεθόδους κατασκευής, το ακίνητο βρίσκεται σε ένα γωνιακό οικόπεδο περίπου 882 τ.μ. και εντυπωσιάζει με την καλοσχεδιασμένη αρχιτεκτονική του και τα φωτεινά δωμάτια. Με μια γενναιόδωρη επιφάνεια διαβίωσης περίπου 263 τ.μ., το σπίτι προσφέρει εξαιρετικό χώρο για ατομικές ιδέες διαβίωσης και άνετη διαβίωση σε υψηλό επίπεδο. Η στέγη και οι τοίχοι είναι καλά μονωμένοι (2005), καθιστώντας το σπίτι πολύ ενεργειακά αποδοτικό για την ηλικία του. Ο ανοιχτός σχεδιασμός του καθιστικού στο ισόγειο, με τις εκτεθειμένες δοκούς οροφής και την γκαλερί, δημιουργεί μια φιλόξενη ατμόσφαιρα, ενώ τα ψηλά ταβάνια αποπνέουν μια εντυπωσιακή αίσθηση χώρου. Η άμεση πρόσβαση στη σκεπαστή βεράντα και στον όμορφα διαμορφωμένο χώρο της πισίνας σας προσκαλεί να περάσετε χαλαρωτικές ώρες σε εξωτερικούς χώρους. Η είσοδος οδηγεί μέσω ξεχωριστού διαδρόμου σε έναν ευρύχωρο διάδρομο, από τον οποίο είναι προσβάσιμα τα δωμάτια του σπιτιού. Εδώ θα βρείτε το κομψό υπνοδωμάτιο με ξεχωριστό γκαρνταρόμπα, καθώς και το κομψά σχεδιασμένο μπάνιο με ντους και μπανιέρα. Ένα ξεχωριστό WC και πρόσβαση στην κουζίνα και τον ενιαίο χώρο καθιστικού βρίσκονται επίσης από τον διάδρομο. Ο φωτεινός και ανοιχτός σχεδιασμός των χώρων καθιστικού, τραπεζαρίας και κουζίνας δημιουργεί μια αρμονική ροή και προσφέρει άφθονο χώρο για ξεχωριστές ιδέες διαβίωσης. Από το σαλόνι, μια κομψή σπειροειδής σκάλα οδηγεί σε μια γοητευτική στοά που προσφέρει υπέροχη θέα στον ενιαίο χώρο καθιστικού. Το παρακείμενο αυτόνομο διαμέρισμα εκτείνεται σε δύο ορόφους και προσφέρει μια ποικιλία χρήσεων με τρία δωμάτια,

ένα μπάνιο και ένα ξεχωριστό WC. Έχει τη δική του είσοδο μέσω του διαδρόμου στην περιοχή εισόδου και είναι επίσης προσβάσιμο μέσω της στοάς, επιτρέποντας τη βέλτιστη ισορροπία μεταξύ ιδιωτικότητας και ενσωμάτωσης. Το γενναϊόδωρο υπόγειο φωτίζεται από φωταγωγεία και στις δύο πλευρές και προσφέρει ποικίλες δυνατότητες χρήσης χάρη στην καλά μελετημένη διαρρύθμισή του. Όλοι οι όροφοι, συμπεριλαμβανομένου του υπογείου, έχουν ελάχιστο ύψος οροφής 2,67 μ. ή μεγαλύτερο. Ένα ιδιαίτερα αξιοσημείωτο, φυσικά φωτισμένο υπόγειο δωμάτιο είναι ήδη έτοιμο για την εγκατάσταση εσωτερικής πισίνας, αλλά επιτρέπει και εναλλακτικές χρήσεις – ιδανικό για να δημιουργήσετε το δικό σας ιδιωτικό καταφύγιο μέσα στο σπίτι. Υπάρχει επίσης η δυνατότητα εγκατάστασης ενός επιπλέον μπάνιου στο υπόγειο. Ο καλοδιατηρημένος κήπος, που εκτείνεται γύρω από όλες τις πλευρές του σπιτιού, με την πισίνα με νότιο προσανατολισμό και την ευρύχωρη, σκεπαστή βεράντα, δημιουργεί μια πραγματική όαση χαλάρωσης και προσδίδει στο ακίνητο μια ξεχωριστή ατμόσφαιρα διακοπών. Αυτό το εξαιρετικό ακίνητο ολοκληρώνεται από ένα ευρύχωρο γκαράζ και άριστες υποδομές με βέλτιστες συγκοινωνιακές συνδέσεις. Αφήστε τον εαυτό σας να γοητευτεί από αυτό το μοναδικό στολίδι σπιτιού – ανυπομονούμε να σας ακούσουμε για να κανονίσουμε μια επίσκεψη! Κάντε κλικ εδώ για την εικονική περιήγηση (περιήγηση 360° στο ακίνητο): <https://tour.ogulo.com/6o9A>

**Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 57.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25338006 - 84562 Mettenheim**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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