

Ampfing / Stefanskirchen

## Modern, tágas, új ikerház - mindössze 35 percre Münchentől (befektetési ingatlan)

VP azonosító: 24338021



VÉTELÁR: 499.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 154 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 272 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 24338021               |
| Hasznos lakótér       | ca. 154 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 5                      |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdoszobák           | 1                      |
| Építés éve            | 2024                   |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Beálló             |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 499.500 EUR                                                                           |
| Ház                  | Ikerház fele                                                                          |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszeru                                                                               |
| Kivitelezési módszer | Elore gyártott<br>alkatrészek                                                         |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Kert / közös<br>használat                                       |

VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.05.2034  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 21.10 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                         |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2024                       |



VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

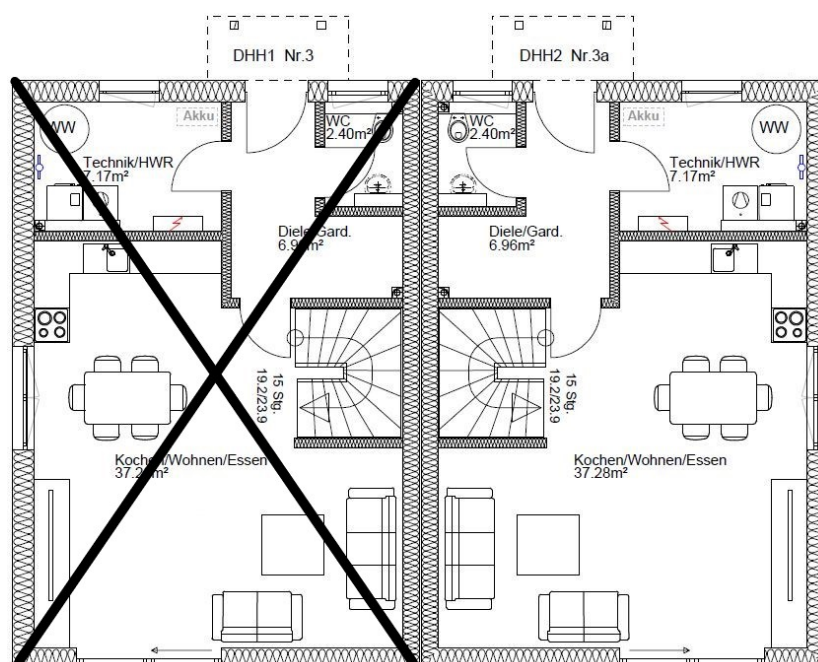




**Dany-Alexander Kessler**  
Immobilienmakler (IHK), Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (Wert.Cert®)  
Geschäftsstelleninhaber Mühldorf am Inn

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.

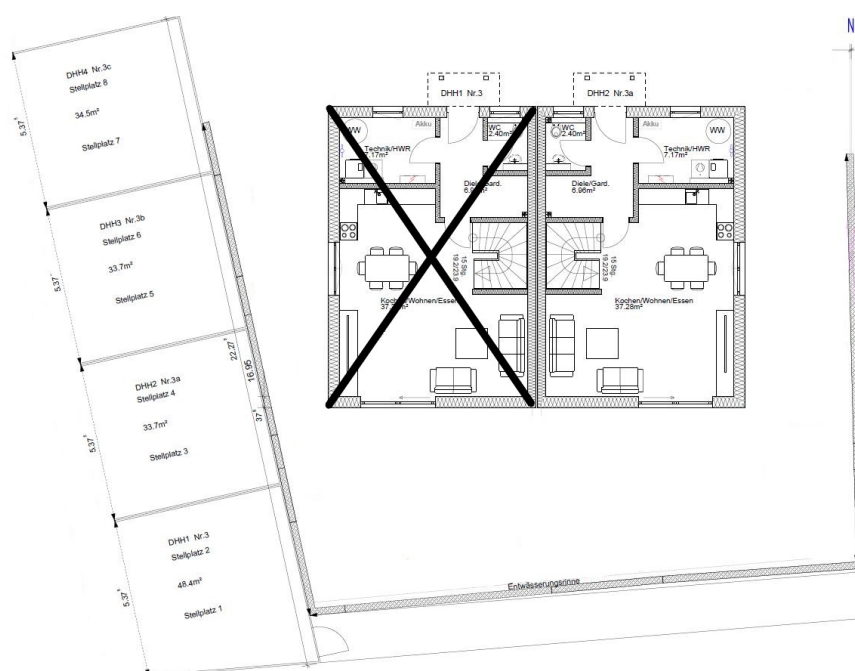
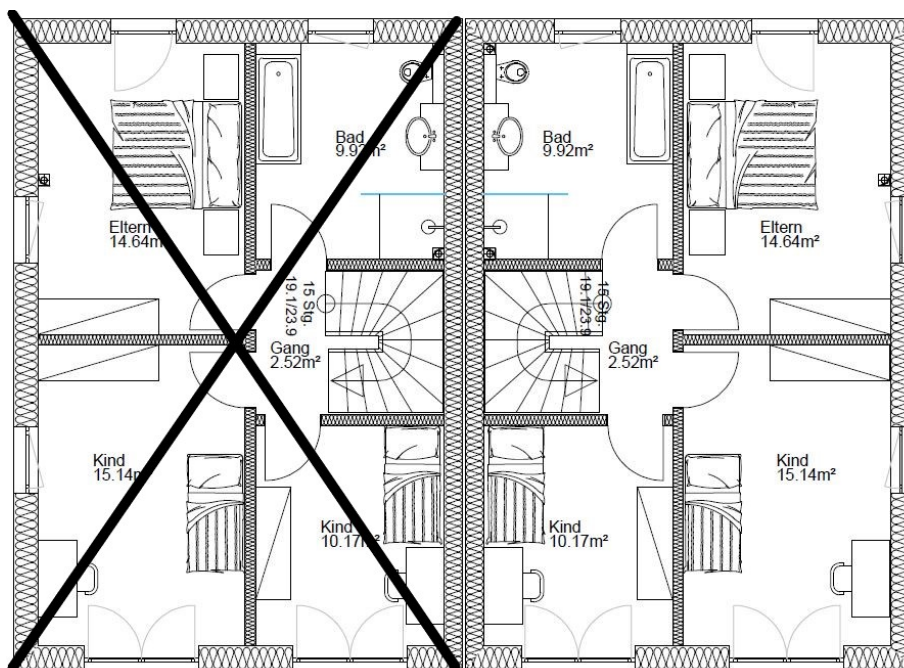
[www.von-poll.com/muehldorf-am-inn](http://www.von-poll.com/muehldorf-am-inn)





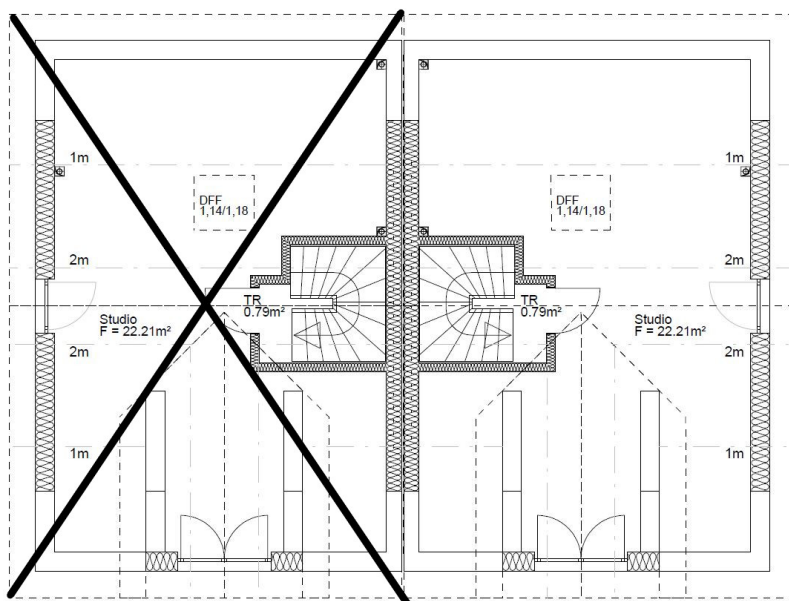
VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Az első benyomás

Egy abszolút csendes és családbarát lakóövezetben, Stefanskirchenben, Ampfing kerületében, egy lankás telken épült ez a két modern és kiváló minőségű ikerház! Itt a leendő tulajdonosok megfizethető áron valósíthatják meg álmaikat a saját otthonról. A házak magas építészeti színvonalon és energiahatékonyan, modern fűtéses szerkezettel épültek, megfelelve az Efficiency House 55 szabványnak. A nagy ablakok minden szinten (különösen a déli fekvésűek), a jól megtervezett alaprajz és a hatékony padlófűtés (hószivattyú) biztosítják a hangulatos és kényelmes lakókörnyezetet új otthonában. Az ikerház földszintje nyitott és barátságos elrendezéssel nyugodt le. A bejáratnál vendég-WC, egy elszoba található, ahol bőséges hely van a gardrób szekrénynek, valamint a háztartási/mosókonyha. Az ingatlan szíve a közel 38 m<sup>2</sup>-es, nyitott konyha, étkező és nappali, ahonnan a napsütötte teraszokra lehet kijutni. Egy kiváló minőségű tömörfa lépcső vezet az emeletre, ahol három hálószoba és a családi fürdőszoba található. A lakóteret egy körülbelül 23 m<sup>2</sup>-es, nagyméretű tetőtéri stúdió lakás teszi teljessé, amely rengeteg természetes fényt és kellemes hangulatot biztosít ezen a szinten. Az árban benne van egy dupla kocsibeálló két autó számára. A csendes elhelyezkedés egy kellemes környéken, valamint az autópályához való könnyű hozzáférés tökéletesen kiegészíti új álmai otthonát. Fedezze fel saját maga ennek a modern, új építésű ingatlannak az összes részletét és lehetőségét, és kérjen velünk egy kötelezettségmentes konzultációt. Kattintson ide egy virtuális túrához (az ingatlan 360°-os bejárása): <https://tour.ogulo.com/Mm4r>



VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen**

## Minden a helyszínról

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/)

VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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