

Mettenheim

Tér és életmód – Tágas ház napos saroktelken – mindössze 40 percre Münchentől

VP azonosító: 25338006



VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 263,16 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 883 m²

VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Alaprajzok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

Áttekintés

VP azonosító	25338006	Vételár	749.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 263,16 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1978	Modernizálás / felújítás	2008
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	57.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.03.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1978

VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

Az ingatlan



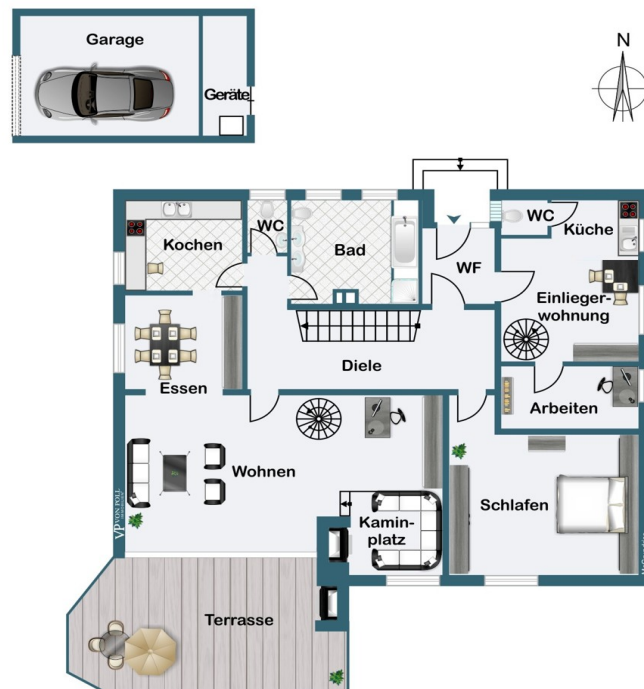
VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

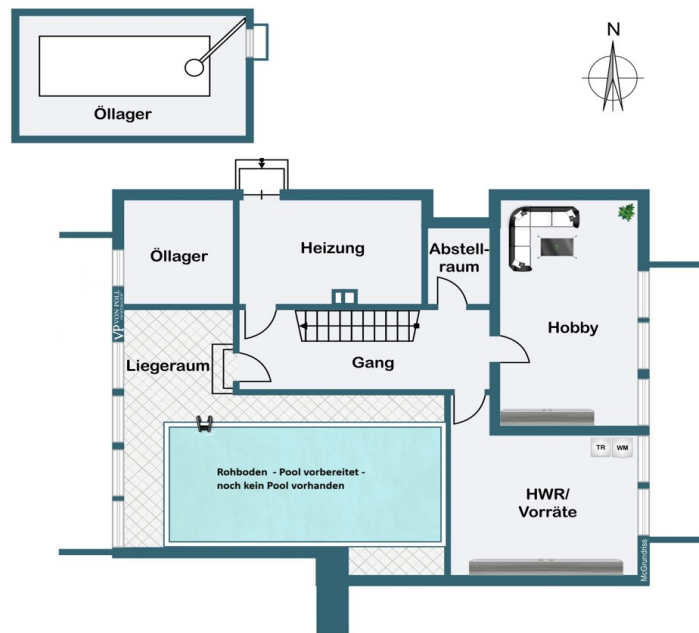
Az ingatlan

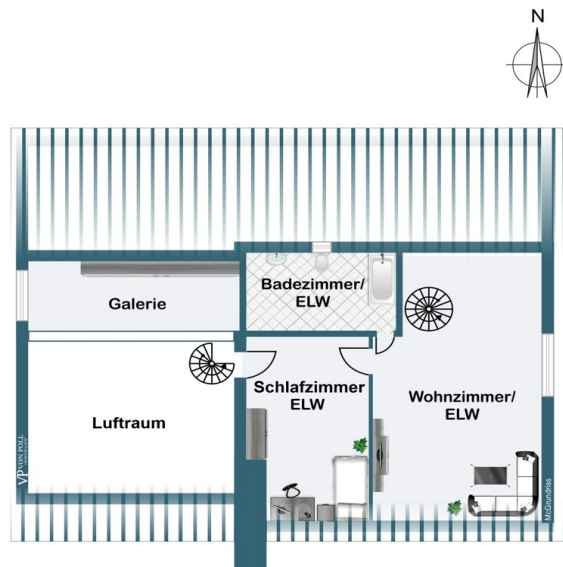


VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

Alaprajzok







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

VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

Az első benyomás

Retró találkozik a térrel és az életstílussal – Tágas otthon egy napos saroktelken, rengeteg térrel a kimozdulásra. Ez az exkluzív, különálló lakással rendelkező családi ház a legmagasabb szintű kényelmet, a nagyvonalú lakóteret és az idilli elhelyezkedést ötvözi Mettenheim egyik legkeresettebb lakóövezetében. Az 1978-ban, masszív és korához képest modern építési módszerekkel épült ingatlan egy körülbelül 882 m²-es saroktelken fekszik, és jól megtervezett építészetével és világos szobáival nyugodt le. A körülbelül 263 m²-es tágas lakóterülettel a ház kivételesen sok teret kínál az egyéni lakhatási koncepciókhoz és a kényelmes, magas színvonalú életvitelhez. A tető és a falak jól szigeteltek (2005), így a ház korához képest nagyon energiatakarékos. A földszinti nappali nyitott kialakítása a látszó tetőszerkezettel és a galériával hívogató hangulatot teremt, míg a magas mennyezet lenyugodó térérzetet kölcsönöz. A fedett teraszra és a gyönyörűen parkosított medenceterületre való közvetlen kijárat pihentető órák eltöltésére csábít a szabadban. A bejárat egy külön folyosón keresztül egy tágas folyosóra vezet, ahonnan a ház szobái megközelíthetők. Itt található az elegáns hálószoba külön gardróbbal, valamint a stílusosan kialakított fürdőszoba zuhanyzóval és káddal. A folyosóról nyílik egy külön WC, valamint a konyha és a nyitott terü nappali. A nappali, az étkező és a konyha világos és nyitott kialakítása harmonikus áramlást teremt, és bőséges teret kínál az egyéni lakhatási koncepcióknak. A nappaliból egy stílusos csigalépcső vezet egy bájos galériára, amely csodálatos kilátást nyújt a nyitott terü nappalira. A szomszédos, önálló lakás két szinten terül el, és sokféle felhasználási módot kínál három szobával, egy fürdőszobával és egy külön WC-vel. Saját bejárattal rendelkezik a bejárat részben található folyosón keresztül, és a galérián keresztül is megközelíthető, így optimális egyensúlyt teremt a magánélet és az integráció között. A tágas pince két oldalról világítóaknákkal van megvilágítva, és átgondolt elrendezésének köszönhetően változatos felhasználási lehetőségeket kínál. Minden emelet, beleértve a pincét is, legalább 2,67 m belmagassággal

rendelkezik. Különösen figyelemre méltó, természetes megvilágítású pincehelyiség, amely már elő van készítve egy beltéri medence beépítésére, de alternatív felhasználási lehetőségeket is kínál – ideális saját privát pihenohely kialakításához a házban belül. Lehetőség van egy további fürdőszoba kialakítására is az alagsorban. A ház minden oldalát körülölelő, gondozott kert déli fekvésű medencéjével és tágas, fedett teraszával igazi oázist teremt a pihenésre, és különleges nyaralóhangulatot kölcsönöz az ingatlanoknak. Ezt a kivételes ingatlant tágas garázs és kiváló infrastruktúra teszi teljessé, optimális közlekedési kapcsolatokkal. Hagyja, hogy magával ragadja ez az egyedülálló otthon – várjuk jelentkezését időpontfoglaláshoz! Kattintson ide a virtuális túrához (az ingatlan 360°-os bejárása): <https://tour.ogulo.com/6o9A>

VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25338006 - 84562 Mettenheim

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com