

Stammham

# Csendes élet, közel a természethez: Napos sorház nagy kerttel Stammhamben

VP azonosító: 25338016



VÉTELÁR: 310.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 101 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 422 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

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

VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25338016                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 101 m <sup>2</sup>   |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 4                        |
| Hálósobák             | 3                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1953                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 310.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2021                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Korszerusített                                                            |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Vendég WC, Kert / közös használat                                         |

VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás               |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság               |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 05.04.2029                  |
| Energiaforrás                                     | Vegyes tüzelésű<br>(pellet) |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 167.20 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1953                       |

VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Alaprajzok







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

VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Az első benyomás

Nyugodt élet, közel a természethez: Napos sorház nagy kerttel Stammhamben. Ez a bájos sorház Stammhamben, Markt közelében, 1953-ból származó masszív téglalapítással, jól megtervezett alaprajzával és egy nagyjából 422 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telekkel kápráztat el. A nyugodt helyszín magánéletet és pihenést kínál: A ház az úttól távolabb helyezkedik el, míg a szemközti mezők idilli háttérrel teremtenek. A ház két oldalán szépen kiterjesztett kert pihentető órákra csábít a szabadban, és kreatív tereprendezésben gyönyörködhet. A ház előtti nagy kocsifelhajtó tökéletesen kiegészíti az ingatlan, és kellemesen egyszerűvé teszi a mindennapokat. A körülbelül 101 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel a ház vonzó és modern állapotban van. A teljes hőszigetelést és az új, redonyös ablakokat már 1993-ban beépítették. 2020-ban korszerűsítették a padlóburkolatot, a fürdőszobát és a kerítést, 2021-ben pedig a fűtési rendszert a legújabb szabványoknak megfelelően korszerűsítették. A fűtés különösen fenntartható és jövőorientált: A modern pellet fűtési rendszert öt napkollektor támogatja a kertben. A hozzá tartozó puffertároló kényelmesen elhelyezkedik a pince kazánházában. A földszinten egy világos és hívogató előtér fogadja Önt, ahonnan minden helyiség könnyen megközelíthető. A világos, hangulatos konyha főzésre és közös időtöltésre csábít (az ár nem tartalmazza a vételárát), míg a szomszédos nappali ablakaiból a napsütötte kertre nyílik kilátás – ideális hely pihentető órákra vagy társasági összejövetelekre. A földszintet egy praktikus tárolóhelyiség és egy vendég WC teszi teljessé. Az emeleten két sokoldalú, világos szoba található, amelyek tökéletesek hálószobának, irodának vagy gyerekszobának, valamint egy világos, kádas fürdőszoba – egy hely a kikapcsolódásra és az otthoni érzésre. Az átalakított padlás meglep egy hívogató elosztóval és egy tágas, napsütötte szobával, amely ideális munkavégzésre, hobbi vagy vendégek fogadására. Az alagsor jól megtervezett tárolóhelyet is kínál: A kazánház mellett további tárolóhelyiség található egy külön pincehelyiségben. Ez a sorházikó a klasszikus, korabeli épületek báját ötvözi a modern technikai előnyökkel, így a jólét oázisát teremti meg családok, párok vagy bárki számára, aki a természet közelében, mégis kényelmesen szeretne élni. Fedezze fel ennek a bájos ingatlan az összes részletét és a benne rejlő lehetőségeket, és egyeztessen velünk egy kötelezettségmentes megtekintési időpontot. Első lépésként kérjük, küldjön nekünk írásos érdeklődést (az ingatlanportálon, weboldalunkon vagy e-mailben) a teljes elérhetőségi adataival. Várjuk jelentkezését! Kattintson ide a virtuális túrához (az ingatlan 360°-os bejárása): <https://tour.ogulo.com/EpFd>

VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Minden a helyszínról

Im Herzen des malerischen Inntals liegt die Gemeinde Stammham, ein Ort, der ländliche Idylle und hervorragende Anbindung harmonisch vereint. Umgeben von sanften Hügeln, weiten Wiesen und dem glitzernden Band des Inns entfaltet sich hier eine Landschaft, die Ruhe und Ursprünglichkeit ausstrahlt. Stammham gehört zum Landkreis Altötting und bildet mit seinen rund 1 000 Einwohnern eine lebendige, aber überschaubare Gemeinschaft – ideal für alle, die Geborgenheit und Naturverbundenheit schätzen.

Die Ortsmitte mit ihrer historischen Pfarrkirche St. Laurentius zeugt von einer langen Geschichte, die bis ins 8. Jahrhundert zurückreicht. Zugleich präsentiert sich Stammham modern und zukunftsorientiert: Die Nähe zur Autobahn A 94 sowie die Bahnlinie München–Simbach machen die Gemeinde zum perfekten Wohn- und Arbeitsstandort zwischen ländlicher Gelassenheit und städtischer Erreichbarkeit. Ob die Kulturstädte München, Passau oder Salzburg – alle sind bequem in gut einer Stunde erreichbar.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Nähe zum Inn, der sich wie ein schützendes Band an die Gemeinde schmiegt und zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder entspannten Momenten am Wasser einlädt. Stammham liegt zudem an beliebten Radwanderwegen, die durch die abwechslungsreiche Inn-Salzach-Region führen und Einheimische wie Gäste gleichermaßen begeistern.

Nur wenige Kilometer entfernt liegt Burghausen – eine geschichtsträchtige Stadt, die mit der weltlängsten Burg ein einzigartiges Kulturdenkmal bietet. Hoch über der Salzach thront die imposante Burganlage und verleiht der Region eine majestätische Kulisse. Hier verbinden sich Mittelalterflair, Kulturveranstaltungen und modernes Stadtleben zu einem lohnenden Ausflugsziel, das Stammham um eine weitere Facette bereichert.

Die Ortsteile – vom charmanten Pfarrdorf Stammham über kleine Weiler und Mühlen bis hin zu idyllisch gelegenen Einöden – verleihen der Gemeinde eine besondere Vielfalt. Hier verbinden sich gelebte Tradition und moderne Lebensqualität zu einem harmonischen Ganzen.

Stammham ist ein Ort, an dem man die Natur spürt, die Gemeinschaft lebt und dennoch die Welt vor der Haustüre hat – ein Platz zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.4.2029.

Endenergiebedarf beträgt 167.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25338016 - 84533 Stammham

## 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)