

Stammham

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

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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham**

## Áttekintés

VP azonosító	25338016	Vételár	310.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 101 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2021
Szobák	4	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat
Építés éve	1953		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	167.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.04.2029	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány 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



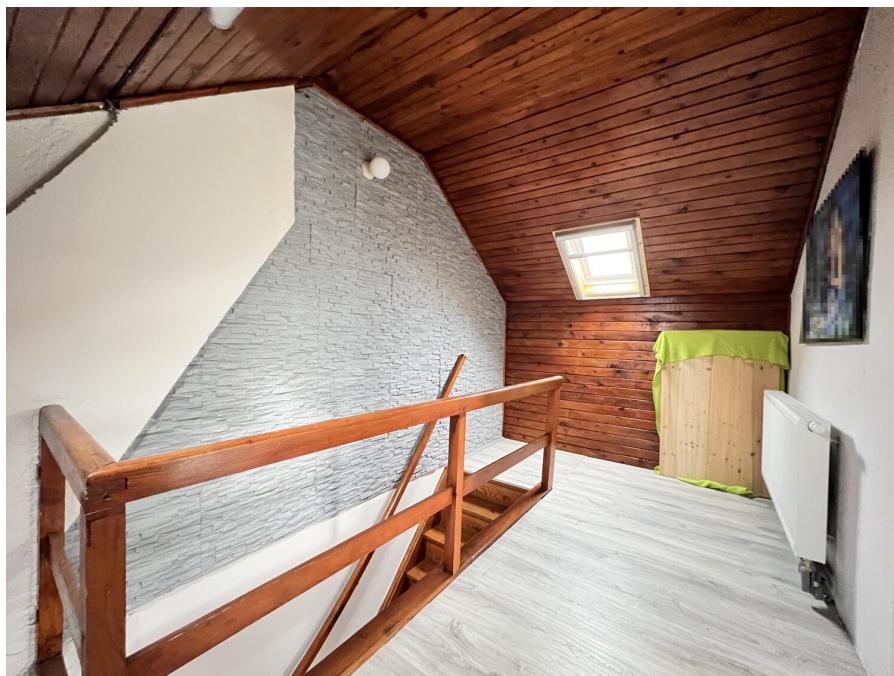
VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## Az ingatlan



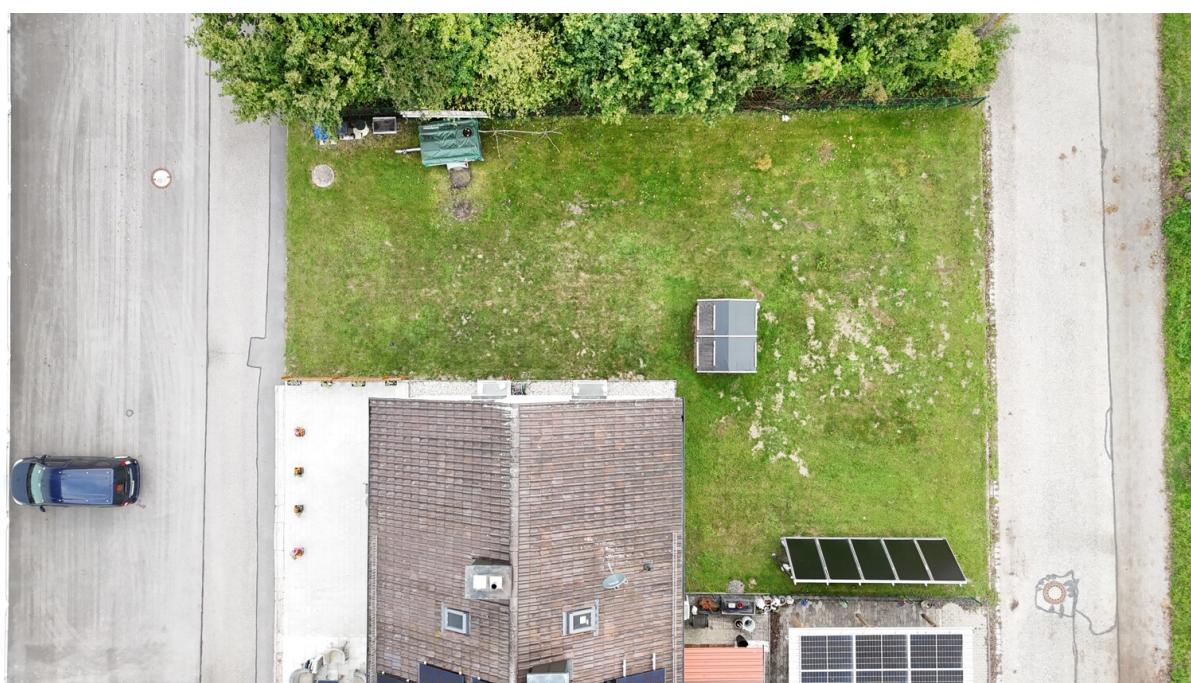
VP azonosító: 25338016 - 84533 Stammham

## 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 elso benyomás

Nyugodt élet, közel a természethez: Napos sorház nagy kerttel Stammhamben. Ez a bájos sorház Stammhamben, Marktl közelében, 1953-ból származó masszív téglaejtésével, jól megtervezett alaprajzával és egy nagyából 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 óráakra csábít a szabadban, és kreatív tereprendezésben gyönyörködhet. A ház előtti nagy kocsifelhajtó tökéletesen kiegészíti az ingatlant, és kellemesen egyszeruvé teszi a minden napokat. A körülbelül 101 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel a ház vonzó és modern állapotban van. A teljes hoszigetelést és az új, redonyös ablakokat már 1993-ban beépítették. 2020-ban korszerusítették a padlóburkolatot, a fürdoszobát és a kerítést, 2021-ben pedig a futési rendszert a legújabb szabványoknak megfeleloen korszerusítették. A futés különösen fenntartható és jövoorientált: A modern pellet futési rendszert öt napkollektor támogatja a kertben. A hozzá tartozó puffertároló kényelmesen elhelyezkedik a pince kazánházában. A földszinten egy világos és hívogató elotér fogadja Önt, ahonnan minden helyiség könnyen megközelíthető. A világos, hangulatos konyha fozésre és közös időtöltésre csábít (az ár nem tartalmazza a vételárat), míg a szomszédos nappali ablakaiból a napsütötte kertre nyílik kilátás – ideális hely pihentető óráakra vagy társasági összejövetelekre. A földszintet egy praktikus tárolóhelyiséggé és egy vendég WC-teszre teljessé. Az emeleten két sokoldalú, világos szoba található, amelyek tökéletesek hálószobának, irodának vagy gyerekszobának, valamint egy világos, kádas fürdoszoba – egy hely a kikapcsolódásra és az otthoni érzésre. Az átalakított padlás meglep egy hívogató eloszobával és egy tágas, napsütötte szobával, amely ideális munkavégzésre, hobbiéra vagy vendégek fogadására. Az alagsor jól megtervezett tárolóhelyet is kínál: A kazánház mellett további tárolóhelyiségek találhatók egy külön pincehelyiségen. 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 ingatlannak az összes részletét és a benne rejlo lehetőségeket, és egyeztessen velünk egy kötelezettségmentes megtekintési idopontot. Elso lépésként kérjük, küldjön nekünk írásos érdeklodést (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>



VON POLL  
REAL ESTATE

**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 helyszínrol

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 Buraganlage 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 Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 felelősségtörökítéséhez*

---

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