

Ampfing / Stefanskirchen

## Moderna e spaziosa nuova casa bifamiliare - a soli 35 minuti da Monaco (immobile da investimento)

Codice oggetto: 24338021



PREZZO D'ACQUISTO: 499.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 272 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 24338021    |
| Superficie netta    | ca. 154 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 5           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 2024        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 499.500 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | prefabbricato                                                             |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico                                    | 21.10 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.05.2034                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2024                             |

Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

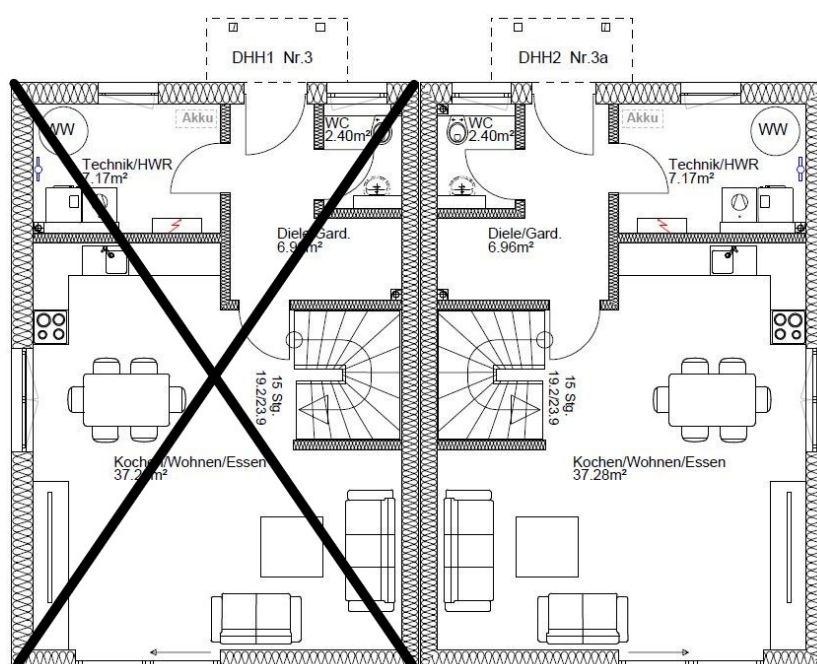




**Dany-Alexander Kessler**  
Immobilienmakler (IHK), Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (Wert.Cert®)  
Geschäftsstelleninhaber Mühldorf am Inn

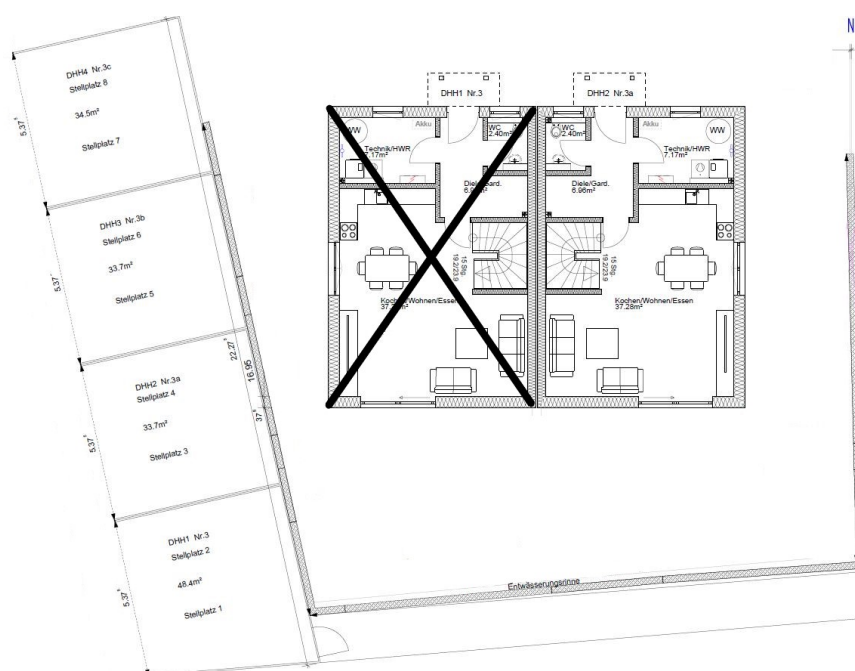
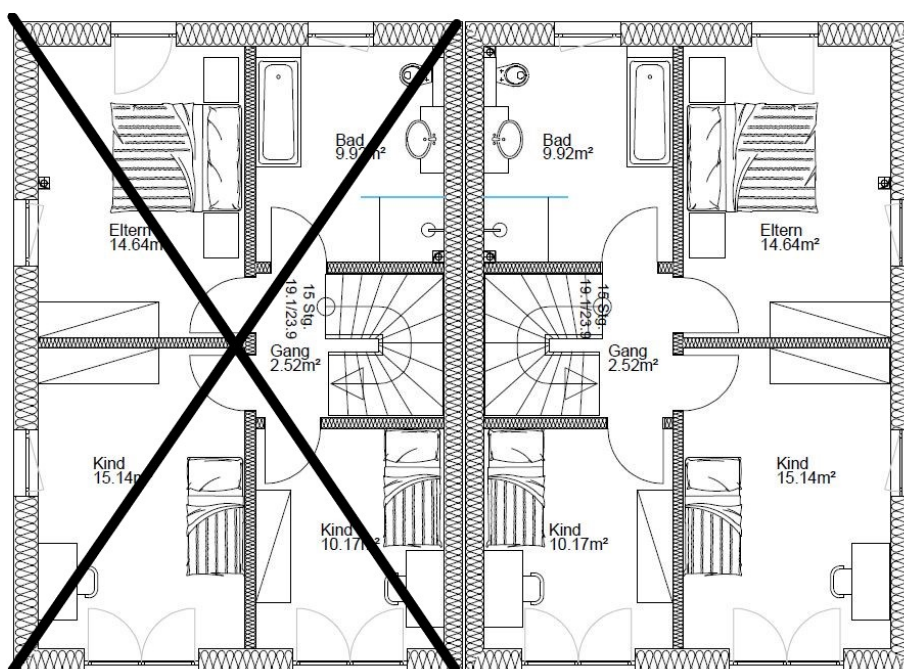
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**08631 - 99 00 290**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Una prima impressione

In una zona residenziale assolutamente tranquilla e adatta alle famiglie, queste due moderne case bifamiliari di alta qualità sono state costruite su un terreno in leggera pendenza a Stefanskirchen, un quartiere di Ampfing! Qui, i futuri proprietari possono realizzare il loro sogno di una casa di proprietà a un prezzo accessibile. Le case sono state costruite secondo elevati standard architettonici ed energetici, utilizzando una moderna struttura in legno, conforme allo standard Efficiency House 55. Ampie finestre su tutti i piani (soprattutto esposte a sud), una planimetria ben progettata e un efficiente riscaldamento a pavimento (pompa di calore) garantiscono un ambiente abitativo accogliente e confortevole nella vostra nuova casa. Il piano terra della casa bifamiliare colpisce per la sua disposizione aperta e accogliente. L'ingresso comprende un bagno per gli ospiti, un corridoio con ampio spazio per il guardaroba e l'accesso alla lavanderia/ripostiglio. Il cuore di questa proprietà è la cucina open space di quasi 38 m², con sala da pranzo e soggiorno, con accesso alle terrazze soleggiate. Una pregiata scala in legno massello conduce al piano superiore, dove si trovano tre camere da letto e il bagno di famiglia. Lo spazio abitativo è completato da un monolocale mansardato di circa 23 m² con un'ampia finestra a abbaino, che garantisce molta luce naturale e un'atmosfera piacevole a questo piano. Un posto auto coperto doppio con due posti auto è incluso nel prezzo. La posizione tranquilla in un quartiere piacevole, unita al facile accesso all'autostrada, completano perfettamente la casa dei vostri sogni. Scoprite voi stessi tutti i dettagli e le potenzialità di questa moderna proprietà di nuova costruzione e fissate una consulenza senza impegno con noi. Cliccate qui per un tour virtuale (visita a 360° dell'immobile): <https://tour.ogulo.com/Mm4r>

Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen**

## Tutto sulla posizione

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/)

Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24338021 - 84539 Ampfing / Stefanskirchen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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