

**Mettenheim**

# Spazio e stile di vita – Spaziosa casa su un soleggiato terreno angolare – a soli 40 minuti da Monaco

**Codice oggetto: 25338006**



**PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 263,16 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 883 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim**

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

**Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25338006	Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Superficie netta	ca. 263,16 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualficazione	2008
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1978	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

**Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	57.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	24.03.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim

## La proprietà



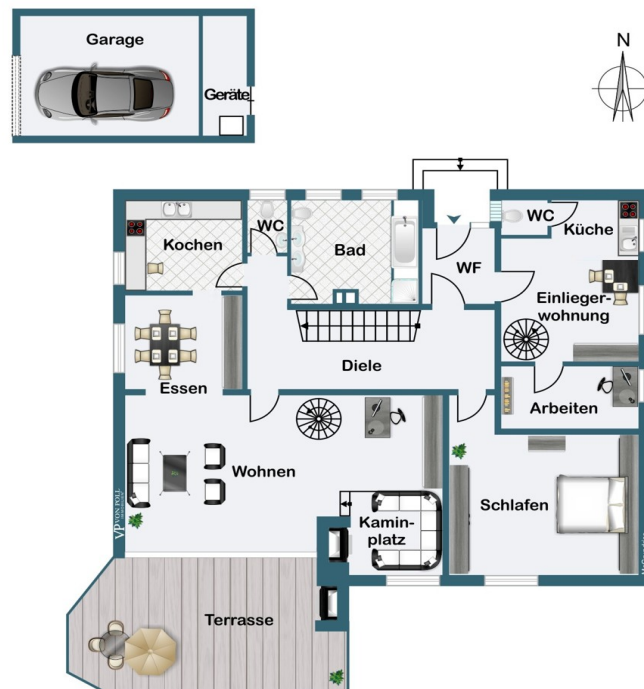
Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim

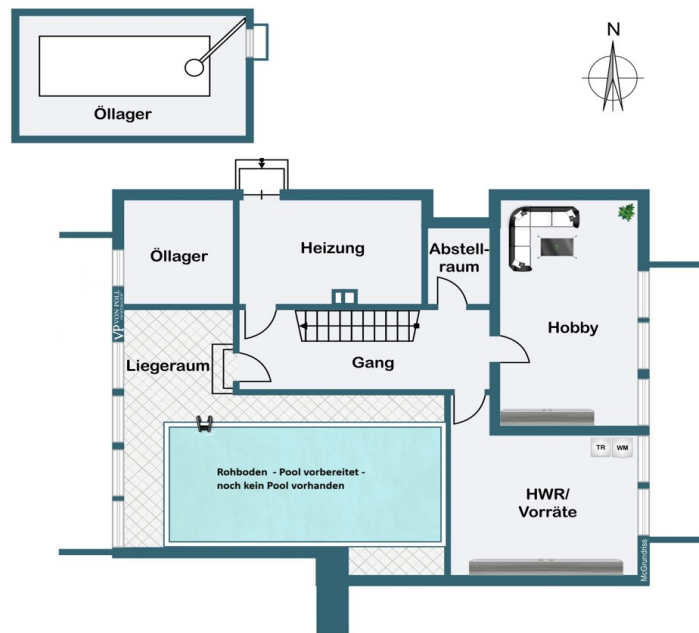
## La proprietà

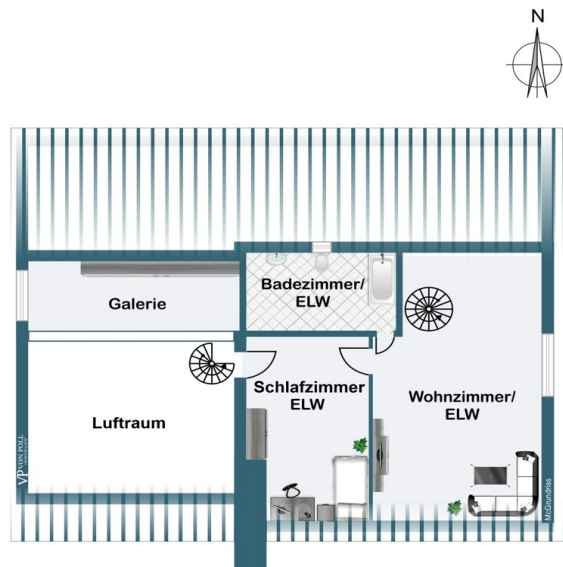


Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim

## 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: 25338006 - 84562 Mettenheim**

## Una prima impressione

Il retrò incontra lo spazio e lo stile di vita: una spaziosa casa su un soleggiato terreno angolare con tanto spazio a disposizione. Questa esclusiva casa indipendente con appartamento separato coniuga il massimo comfort abitativo, ampi spazi abitativi e una posizione idilliaca in una delle zone residenziali più ambite di Mettenheim. Costruita nel 1978 con metodi di costruzione solidi e, per l'epoca, moderni, la proprietà sorge su un terreno angolare di circa 882 m<sup>2</sup> e colpisce per la sua architettura ben progettata e gli ambienti luminosi. Con un'ampia superficie abitabile di circa 263 m<sup>2</sup>, la casa offre un'eccezionale quantità di spazio per concetti abitativi individuali e un comfort abitativo di alto livello. Il tetto e le pareti sono ben isolati (2005), rendendo la casa molto efficiente dal punto di vista energetico per la sua età. Il design open space della zona giorno al piano terra, con capriate a vista e galleria, crea un'atmosfera invitante, mentre i soffitti alti trasmettono un'impressionante sensazione di spazio. L'accesso diretto alla terrazza coperta e alla splendida area piscina invita a trascorrere ore di relax all'aperto. L'ingresso conduce, tramite un corridoio separato, a un ampio corridoio, da cui si accede alle stanze della casa. Qui si trovano l'elegante camera da letto con cabina armadio separata e il bagno dal design elegante con doccia e vasca. Dal corridoio si trovano anche un WC separato e l'accesso alla cucina e alla zona giorno open space. Il design luminoso e aperto delle zone giorno, pranzo e cucina crea un flusso armonioso e offre ampio spazio per concetti abitativi individuali. Dal soggiorno, un'elegante scala a chiocciola conduce a un'incantevole galleria che offre una splendida vista sulla zona giorno open space. L'appartamento indipendente adiacente si estende su due piani e offre una varietà di utilizzi con tre stanze, un bagno e un WC separato. Ha un ingresso indipendente tramite il corridoio nella zona d'ingresso ed è accessibile anche tramite la galleria, consentendo un equilibrio ottimale tra privacy e integrazione. L'ampio seminterrato è illuminato da pozzi di luce su due lati e offre diverse possibilità di utilizzo grazie

alla sua disposizione ben studiata. Tutti i piani, compreso il seminterrato, hanno un'altezza minima del soffitto di 2,67 m o superiore. Un locale seminterrato particolarmente degno di nota, illuminato da luce naturale, è già predisposto per l'installazione di una piscina coperta, ma consente anche utilizzi alternativi: ideale per creare il proprio rifugio privato all'interno della casa. C'è anche la possibilità di installare un bagno aggiuntivo nel seminterrato. Il giardino ben curato, che si estende su tutti i lati della casa, con la sua piscina esposta a sud e l'ampia terrazza coperta, crea una vera oasi di relax e conferisce alla proprietà una speciale atmosfera vacanziera. Questa proprietà eccezionale è completata da un ampio garage e da un'eccellente infrastruttura con ottimi collegamenti di trasporto. Lasciatevi conquistare da questo gioiello unico di casa: non vediamo l'ora di contattarvi per organizzare una visita! Cliccate qui per il tour virtuale (visita a 360° della proprietà): <https://tour.ogulo.com/6o9A>

**Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 57.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Codice oggetto: 25338006 - 84562 Mettenheim**

## 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)