

Stammham

## Vivere in tranquillità, vicino alla natura: soleggiata casa a schiera con ampio giardino a Stammham

Codice oggetto: 25338016



PREZZO D'ACQUISTO: 310.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 422 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

- 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: 25338016 - 84533 Stammham

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25338016              |
| Superficie netta    | ca. 101 m²            |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1953                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 310.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa a schiera d'angolo                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Giardino / uso comune                                  |

Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Elettricità   | Consumo energetico                                    | 167.20 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.04.2029    | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Fonte di alimentazione                  | Pellet        | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1953                             |

Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà



Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà



Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà



Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà



Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà



Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà



Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà



Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà



Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà



Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà



Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà



Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## 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: 25338016 - 84533 Stammham

## Una prima impressione

Vivere in tranquillità, a contatto con la natura: soleggiata casa a schiera con ampio giardino a Stammham. Questa affascinante casa a schiera a Stammham, vicino a Markt, incanta con la sua solida costruzione in mattoni risalente al 1953, una planimetria ben progettata e un ampio terreno di circa 422 m<sup>2</sup>. La posizione tranquilla offre privacy e relax: la casa è arretrata rispetto alla strada, mentre i campi di fronte creano uno sfondo idilliaco. Il giardino, amorevolmente esteso lungo due lati della casa, invita a trascorrere ore di relax all'aperto e a godersi la progettazione creativa del paesaggio. Un ampio vialetto d'accesso davanti alla casa completa perfettamente la proprietà e rende la vita quotidiana piacevolmente semplice. Con circa 101 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, la casa si presenta in uno stato gradevole e modernizzato. L'isolamento termico completo e le nuove finestre con tapparelle sono stati installati già nel 1993. Nel 2020 sono stati rimodernati il pavimento, il bagno e la recinzione del giardino e nel 2021 l'impianto di riscaldamento è stato aggiornato secondo gli standard più recenti. Il riscaldamento è particolarmente sostenibile e orientato al futuro: un moderno impianto di riscaldamento a pellet è supportato da cinque collettori solari in giardino. Il relativo serbatoio di accumulo è comodamente posizionato nel locale caldaia al piano interrato. Al piano terra, si viene accolti da un ingresso luminoso e invitante, da cui tutti gli ambienti sono facilmente accessibili. La cucina luminosa e accogliente invita a cucinare e a intrattenersi (non inclusa nel prezzo di acquisto), mentre il soggiorno adiacente, con le sue finestre, offre una vista sul giardino soleggiato, un luogo ideale per ore di relax o incontri conviviali. Un pratico ripostiglio e un bagno per gli ospiti completano il piano terra. Al piano superiore, troverete due stanze versatili e luminose, perfette come camere da letto, uffici o camerette per bambini, oltre a un luminoso bagno con vasca, un luogo dove rilassarsi e sentirsi a casa. La mansarda ristrutturata sorprende con un'invitante anticamera e un'ampia stanza soleggiata, ideale per lavorare, dedicarsi agli hobby o ricevere ospiti. Anche il piano interrato offre spazio di stoccaggio ben progettato: oltre al locale caldaia, è disponibile un ulteriore ripostiglio in un locale seminterrato separato. Questa casa a schiera unisce il fascino di un classico edificio d'epoca con i vantaggi tecnici moderni, creando un'oasi di benessere per famiglie, coppie o chiunque desideri vivere a contatto con la natura senza rinunciare al comfort. Scoprite tutti i dettagli e le potenzialità di questa affascinante proprietà e fissate un appuntamento per una visita senza impegno con noi. Come primo passo, vi preghiamo di inviarci una richiesta scritta (tramite il portale immobiliare, il nostro sito web o via e-mail) includendo i vostri dati di contatto completi. Non vediamo l'ora di sentirvi! Cliccate qui per il tour virtuale (visita a 360° della proprietà): <https://tour.ogulo.com/EpFd>

Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25338016 - 84533 Stammham

## 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)