

Ampfing

## Mehr als vier Wände: stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung voller Licht & Leichtigkeit

Número da propriedade: 25338019



PREÇO DO ALUGUEL: 995 EUR • ÁREA: ca. 80,1 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25338019 - 84539 Ampfing

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25338019 - 84539 Ampfing

## Numa vista geral

|                        |                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25338019                                                                                   |
| Área                   | ca. 80,1 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Disponibilidade        | 01.11.2025                                                                                 |
| Piso                   | 1                                                                                          |
| Quartos                | 2                                                                                          |
| Quartos                | 1                                                                                          |
| Casas de banho         | 1                                                                                          |
| Ano de construção      | 2020                                                                                       |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 40 EUR (Arrendar), 1 x Garagem, 60 EUR (Arrendar) |

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Preço do aluguel   | 995 EUR |
| Custos adicionais  | 165 EUR |
| Apartamento        | Piso    |
| Tipo de construção | Sólido  |
| Móveis             | Varanda |

Número da propriedade: 25338019 - 84539 Ampfing

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Pellet                        | Procura final de energia                                 | 84.50 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 20.11.2028                    | Classificação energética                                 | C                        |
| Aquecimento                       | Pellet-Fuelled                | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2020                     |

Número da propriedade: 25338019 - 84539 Ampfing

## O imóvel



Número da propriedade: 25338019 - 84539 Ampfing

## O imóvel



Número da propriedade: 25338019 - 84539 Ampfing

## O imóvel



Número da propriedade: 25338019 - 84539 Ampfing

## O imóvel



Número da propriedade: 25338019 - 84539 Ampfing

## O imóvel



Número da propriedade: 25338019 - 84539 Ampfing

## O imóvel



Número da propriedade: 25338019 - 84539 Ampfing

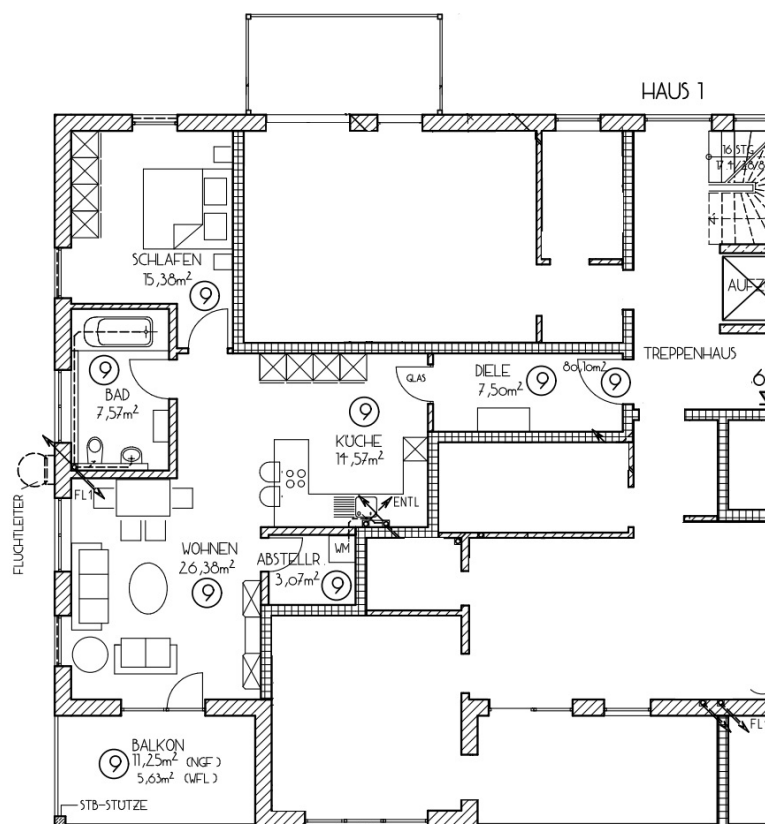
## O imóvel



Número da propriedade: 25338019 - 84539 Ampfing

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25338019 - 84539 Ampfing

## Uma primeira impressão

Mehr als vier Wände: stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung voller Licht & Leichtigkeit

In dieser modernen 2-Zimmer-Wohnung in Ampfing, die Sie mieten können, erwartet Sie ein Zuhause, das Wärme, Komfort und Stil vereint. Im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2020 erbauten Effizienzhauses 55 gelegen, erstreckt sich die ca. 80 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohnung. Schon beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der einen harmonischen Übergang in die Wohnräume schafft.

Der ansprechende offene Grundriss führt in den großzügigen Wohn- und Küchenbereich (die Küche kann von der Vormieterin abgelöst werden). Bodentiefe, dreifachverglaste Fenster holen die Natur ins Haus und erfüllen den Raum mit freundlichem Tageslicht. Viele moderne Lampen unterstreichen zusätzlich die Helligkeit und sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Neben dem offenen Wohnbereich steht ein separates Schlafzimmer zur Verfügung, welches Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten bietet. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzt das Raumangebot.

Das Badezimmer präsentiert sich sehr modern mit einer gläsernen, bodentiefen Dusche samt Duschrinne, einem Handtuchheizkörper, WC und stilvollem Waschtisch – eine kleine Wellnessoase für jeden Tag.

Der große Süd-Balkon mit rund 11 m<sup>2</sup> lädt dazu ein, die Sonne bis in die Abendstunden zu genießen – sei es beim Frühstück im Freien oder bei einem Glas Wein zum Sonnenuntergang.

Hochwertige Vinylböden in warmer Holzoptik, eine angenehme Fußbodenheizung sowie elektrische Außenrollos schaffen eine wohnliche Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt. Ein Glasfaseranschluss ermöglicht eine schnelle Internetverbindung. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Be- und Entlüftungsanlage, einen elektrischen Türöffner, eine Türsprechanlage mit Video sowie zahlreiche Deckenspots.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 60€/Monat), ein Außenstellplatz (zzgl. 40€/Monat) sowie ein Kellerabteil. Ein Gemeinschaftswaschraum mit zusätzlichem Waschmaschinenanschluss wäre im Keller ebenfalls vorhanden. Die Wohnanlage selbst

bietet ihren Bewohnern Annehmlichkeiten wie einen Aufzug, einen Fahrradraum und ausreichend Parkmöglichkeiten. Beheizt wird das Haus über eine nachhaltige Pelletheizung – ein Plus für Umweltbewusstsein und Effizienz.

Ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände: modern, stilvoll und mit einem Hauch von Geborgenheit – perfekt für alle, die Lebensqualität und Wohnkomfort zu schätzen wissen.

Interesse geweckt?

Im nächsten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Gerne vereinbaren wir im Anschluss dazu einen Besichtigungstermin und entdecken gemeinsam mit Ihnen Ihr neues Zuhause.

Número da propriedade: 25338019 - 84539 Ampfing

## Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Ampfing liegt in der Region Südostoberbayern im Isental, rund 70 Kilometer östlich der Landeshauptstadt München und 10 Kilometer westlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn. Mit knapp 7.200 Einwohnern auf einer Fläche von über 3.000 Hektar präsentiert sich Ampfing als moderne, lebenswerte und stetig wachsende Gemeinde.

Durch den direkten Anschluss an die Autobahn A94 München–Passau, die Bahnverbindung nach München sowie verschiedene Buslinien ist der Standort verkehrstechnisch hervorragend erschlossen. Das Münchner Stadtzentrum lässt sich mit dem Auto in rund 45 Minuten erreichen, der Flughafen München in knapp einer Stunde. Bahnreisende gelangen in unter einer Stunde zum Münchner Ostbahnhof. Zudem verfügt Ampfing mit einem Sonderlandeplatz über eine außergewöhnliche Ergänzung der Verkehrsinfrastruktur.

Ampfing überzeugt nicht nur durch die Nähe zu den wirtschaftsstarken Städten Mühldorf und Waldkraiburg, sondern auch durch seine ausgezeichnete Infrastruktur vor Ort. Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule mit M-Zweig sind ebenso vorhanden wie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie ein vielfältiges Kulturangebot.

Die Gemeinde bietet ein breites Freizeit- und Erholungsangebot: Im großzügig angelegten Sport- und Freizeitzentrum finden sich Möglichkeiten zum Tennisspielen, Reiten, Stockschießen oder Fliegen. Die umliegende Hügellandschaft und der angrenzende Staatswald laden zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung in der Natur ein. Als besondere Attraktion gilt das Natur- und Erlebnisbad Grüne Lagune, das mit seiner Kombination aus Schwimmbad und Naturteich in idyllischer Umgebung Wasserspaß und Entspannung für alle Generationen bietet.

Ampfing vereint damit eine hervorragende Verkehrsanbindung, eine intakte Infrastruktur und hohe Lebensqualität – Qualitäten, die die Gemeinde zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort machen.

Número da propriedade: 25338019 - 84539 Ampfing

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2028.

Endenergiebedarf beträgt 84.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 25338019 - 84539 Ampfing

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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