

# Sehr gut geschnittene und gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon und Einzelgarage in ruhiger Wohnlage



84539 Ampfing

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 245.000,00 EUR

Scout-ID: 129719321  
Objekt-Nr.: 241

## Ihr Ansprechpartner:

Willburger & Luft GbR - Immobilien & Hausverwaltung  
F. Willburger & H. Luft GbR

E-Mail: [kontakt@wilu-ihv.de](mailto:kontakt@wilu-ihv.de)

Tel: +49 8636 5900

Fax: +49 8636 5911

Web: <http://www.wilu-ihv.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	10,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Baujahr:	1972
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2011
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Energieverbrauchskennwert:	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Bezugsfrei ab:	ab sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	261,00 EUR
Mieteinnahmen pro Monat:	650,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57% des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Käuferprovision 3,57 % inkl. 19% MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

# Sehr gut geschnittene und gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon und Einzelgarage in ruhiger Wohnlage



84539 Ampfing

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 245.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht hier eine gepflegte und sehr gut geschnittene 3-Zimmerwohnung, welche sich im 1. Obergeschoss eines 1972 errichteten Wohnhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten befindet. Diese bietet insgesamt ca. 78 qm Wohnfläche verteilt auf eine Diele, ein Badezimmer, eine Küche, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia.

Die Wohnung weist deren Alter entsprechende Gebrauchs-/Abnutzungsspuren auf und ist nach damaligen Baustandards erbaut. Damit entspricht diese selbstredend nicht mehr den optischen Vorstellungen von heute, sodass z.B. die Teppichböden im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer erneuert oder die Holzdecken entfernt werden müssten. Dasselbe gilt auch für einige andere Elemente, wie z.B. Möbel, Einbauschränke im Flur oder die Einbauküche - auch wenn diese größtenteils praktisch sind und sich funktionell in einwandfreiem Zustand befinden.

Trotz allem handelt es sich insgesamt um ein sehr gepflegtes Objekt, welches nahezu von Anfang an von der jetzigen Eigentümerin bewohnt wurde. Es wurde stets auf Sauberkeit und einen pfleglichen Umgang geachtet. Außerdem war und ist Eigentümergemeinschaft stets darauf bedacht, dieses Wohnhaus zu pflegen und zu investieren, wenn dies erforderlich war. So wurde z.B. ein Vollwärmeschutz angebracht, Kunststofffenster eingesetzt, ein Mülltonnen- und Fahrradgehäuse errichtet sowie die Haustüre samt Briefkasten- und Klingelanlage erneuert.

## Ausstattung:

Heizung & Sanitär  
Heizöl-Zentralheizung, Baujahr Wärmeerzeuger 2000  
Endenergieverbrauchswert 87 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energie-Effizienzklasse: C

Bad & Sanitär  
Gepflegtes Badezimmer mit Tageslichtfenster  
Badewanne, Waschbecken und WC, hell gefliest  
Nicht-renovierungsbedürftig

Schlafzimmer  
Schlafzimmer ca. 14 m<sup>2</sup>  
Kinder- oder Arbeitszimmer ca. 11 m<sup>2</sup>  
Jeweils mit Tageslichtfenster

Wohnzimmer  
Größter Raum mit ca. 24 m<sup>2</sup>  
Praktischer Zugang zur Loggia  
Elektrische Rollläden

Küche  
Gepflegte Einbauküche samt Elektrogeräten  
Angenehme Größe von ca. 13 m<sup>2</sup>  
Guter Schnitt mit Platz für Esstisch

Garage & Nutzfläche  
Eigene Einzelgarage mit elektrischem Tor (Die Einzelgarage ist im o.g. Kaufpreis enthalten)

Eigenes, verschließbares Kellerabteil + Speicherabteil  
Möglichkeit Nutzung Wäschetrockenraum im Speicher

Loggia  
Überdachter Balkon (4 m breit)  
Elektrische Markise  
Sonnige Süd-West-Ausrichtung

## Lage:

Das angebotene Objekt befindet sich in einem Wohnhaus mit insgesamt neun Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage im Westen Ampfings.

In Ampfing finden Sie Restaurants, Banken, Apotheken, Ärzte und alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie ein Textilwarengeschäft.

Die verkehrliche Lage Ampfings ist insgesamt sehr günstig: So ist Ampfing optimal an die Metropolregion München angebunden, welche sich mit der Fertigstellung der A94 noch weiter nach Osten ausdehnt. Über die beiden Anschlussstellen Ampfings an der A94 München-Passau wird die Landeshauptstadt in einer knappen Stunde erreicht. Des Weiteren liegt der Bahnhof Ampfing auf der Linie München - Mühldorf mit einer stündlich-verkehrenden Zugtaktung. Den Ostbahnhof erreichen Sie in ca. 45 min. Auf dieser Strecke pendeln täglich 12.000 Menschen mit der Südostbayernbahn nach München.

## Sonstiges:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Willburger & Luft GbR, trotz größter Sorgfalt keinerlei Gewährleistung für die Richtigkeit dieser Informationen geben kann. Diese wurden auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Unterlagen erstellt.

# Sehr gut geschnittene und gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon und Einzelgarage in ruhiger Wohnlage

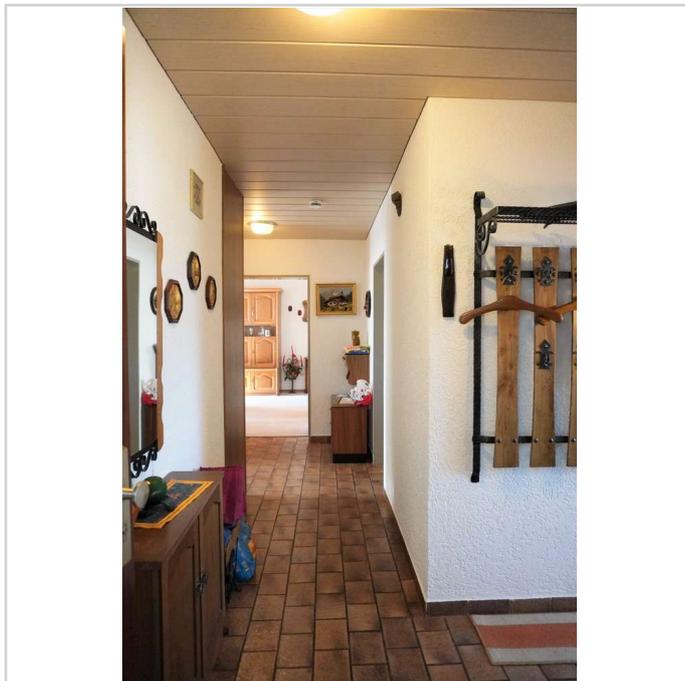


84539 Ampfing

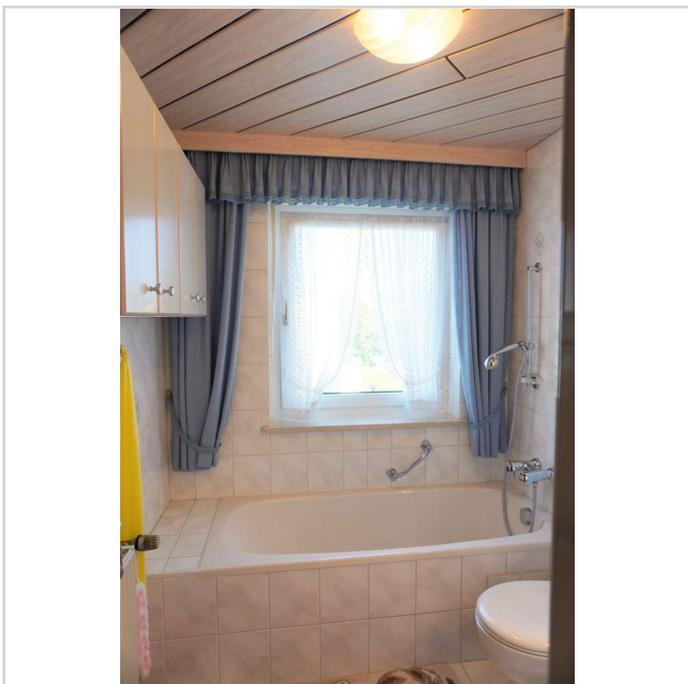
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 245.000,00 EUR



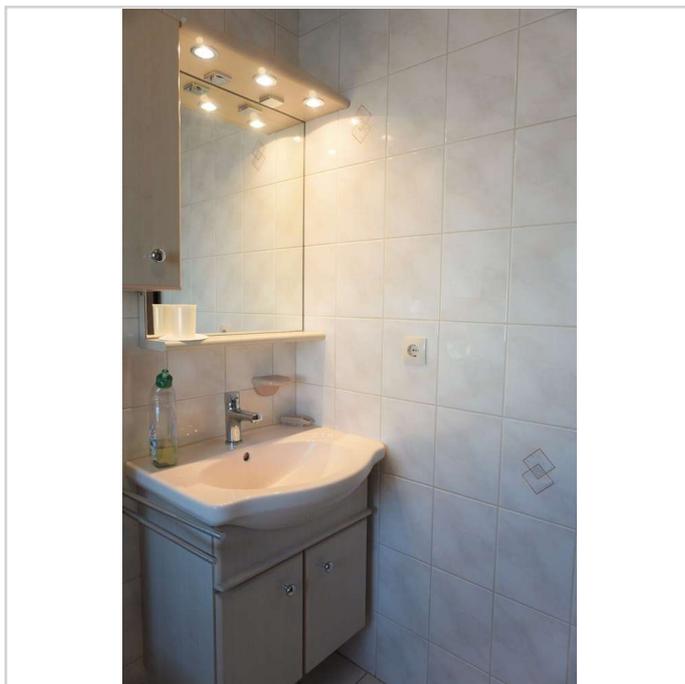
Hausansicht



Flur



Badezimmer



Badezimmer

# Sehr gut geschnittene und gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon und Einzelgarage in ruhiger Wohnlage

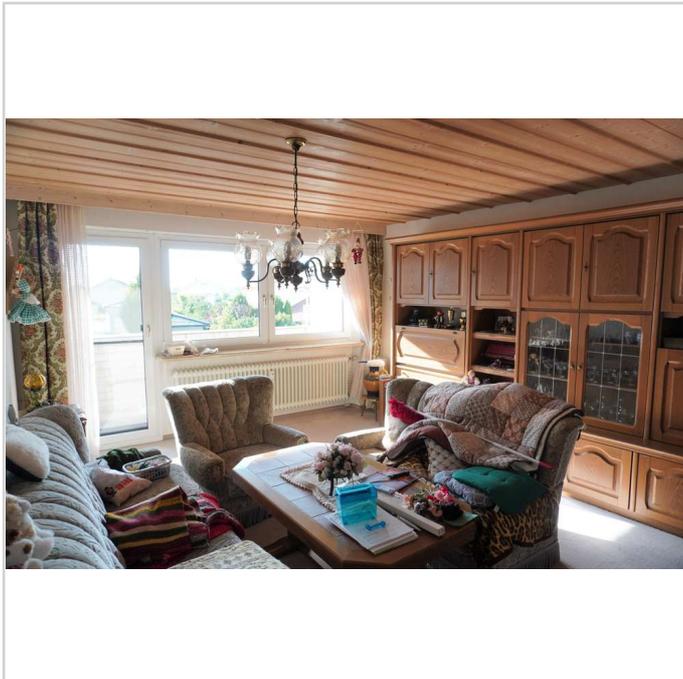


84539 Ampfing

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 245.000,00 EUR



Küche



Wohnzimmer



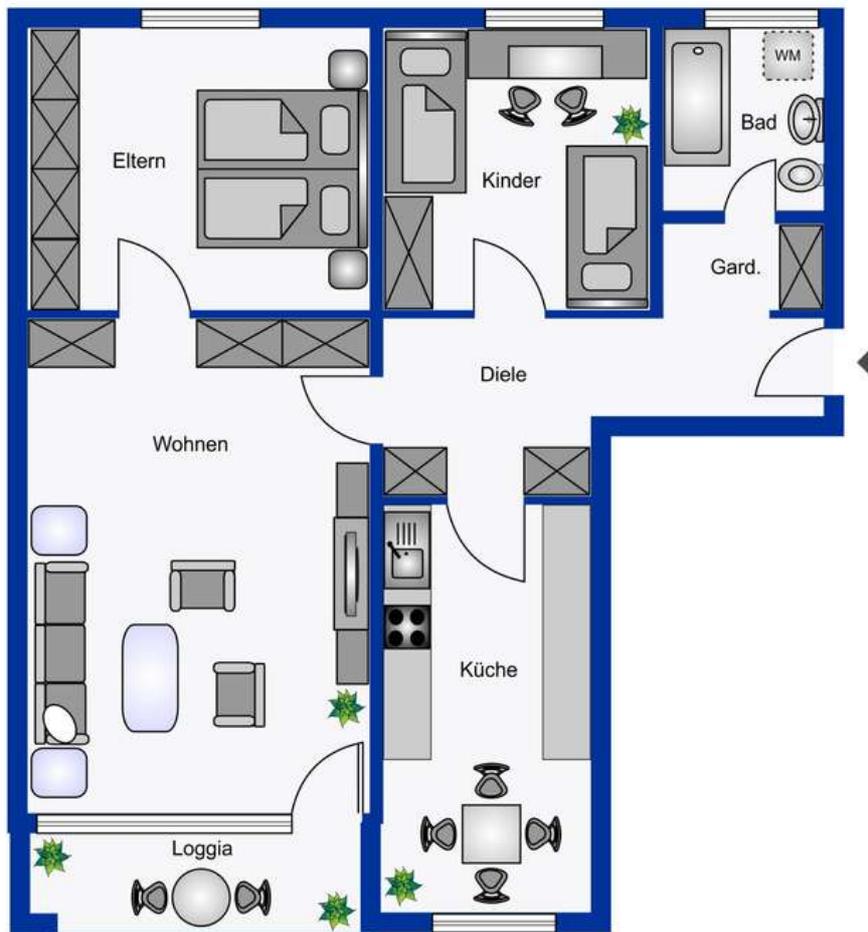
Balkon

# Sehr gut geschnittene und gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon und Einzelgarage in ruhiger Wohnlage



84539 Ampfing

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 245.000,00 EUR



Grundriss

# Sehr gut geschnittene und gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon und Einzelgarage in ruhiger Wohnlage



84539 Ampfing

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 245.000,00 EUR

