

# Gepflegte, schön geschnittene 3-Zimmerwohnung mit sonnigem Balkon in ruhiger Zentrumslage



84539 Ampfing

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 259.000,00 EUR

Scout-ID: 131240082  
Objekt-Nr.: 242

## 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:	2
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1970
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	141,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

Hausgeld:	252,00 EUR
Mieteinnahmen pro Monat:	520,00 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.

# Gepflegte, schön geschnittene 3-Zimmerwohnung mit sonnigem Balkon in ruhiger Zentrumslage



84539 Ampfing

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 259.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht hier eine schön geschnittene und sehr gepflegte 3-Zimmerwohnung, welche sich im 2. Obergeschoss eines 1970 errichteten Wohnhauses mit insgesamt 16 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Hauseingänge befindet.

Die knapp 75 qm Wohnfläche dieser schönen Wohnung verteilen sich auf eine Diele, ein Badezimmer, eine Küche, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, 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 aktuellen Standard und optischen Vorstellungen von heute.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gepflegtes Objekt, welches seit mehr als 30 Jahren absolut zuverlässig an ein älteres Pärchen vermietet ist. Die Mieter, welche sehr gerne auch zukünftig in der Wohnung bleiben möchten, haben 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 wurden z.B. Kunststofffenster eingesetzt, ein Mülltonnen- und Fahrradgehäuse errichtet sowie die Haustüre samt Briefkasten- und Klingelanlage erneuert.

## Ausstattung:

Heizung & Sanitär  
Heizöl-Zentralheizung, Baujahr Wärmeerzeuger 2000  
Endenergieverbrauchswert 141 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energie-Effizienzklasse: E

Bad & Sanitär  
Gepflegtes Badezimmer mit Tageslichtfenster  
Badewanne, Waschbecken und WC, hell gefliest  
Waschmaschinenanschluss

Schlafzimmer  
Schlafzimmer ca. 16 m<sup>2</sup>  
Kinder- oder Arbeitszimmer ca. 12 m<sup>2</sup>  
Jeweils mit Tageslichtfenster

Wohnzimmer  
Größter Raum mit ca. 21 m<sup>2</sup>  
Praktischer Zugang zur Loggia  
Lichtdurchflutet durch breite Fensterfront

Loggia  
Überdachter Balkon  
Ruhige, straßenabgewandte Seite  
Sonnige Süd-West-Ausrichtung

## Lage:

Das angebotene Objekt befindet sich in einem Wohnhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten, in ruhiger Zentrumslage Ampfings, einer schönen Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn rund 24 km östlich von Dorfen, neun Kilometer westlich von Mühldorf, sechs Kilometer nördlich von

westlich von Mühldorf, sechs Kilometer nördlich von Waldkraiburg und 72 km östlich der Landeshauptstadt München. Die verkehrliche Lage Ampfings ist insgesamt sehr günstig: So liegt der Bahnhof Ampfing auf der Linie München - Mühldorf mit einer stündlich-verkehrenden Zugtaktung. Den Ostbahnhof erreichen Sie in ca. 45 Minuten. Des Weiteren verfügt Ampfing über eine eigene Autobahnanschlussstelle der A94, über welche Sie die Landeshauptstadt in gut 30 Minuten erreichen.

Ampfing hat mittlerweile 6.500 Einwohner. Das großzügige Arbeitsplatzangebot, die Nähe zur Kreisstadt Mühldorf a. Inn und zu Waldkraiburg, die gute Verkehrsverbindung nach München, die sehr gute Infrastruktur und die vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten haben Ampfing zu einem sehr begehrten Wohnort werden lassen. Für die Gesundheitsversorgung sind mehrere Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie zwei Apotheken vorhanden. Das schulische Angebot umfasst mehrere Kindergärten sowie eine Grund- und Mittelschule. Alle weiterführenden Schulen sind über gute Bahn- und Busverbindungen schnell erreichbar.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls vor Ort (Metzgereien, Bäckereien, Konditoreien, Lebensmittelgeschäfte, Getränkemärkte etc.). Darüber hinaus gibt es in Ampfing breitgefächerte Sport- und Freizeitangebote, wie z.B. Fußball, Tennis, Schwimmen, Beachvolleyball, Reiten oder Segelfliegen. Weitere Freizeitmöglichkeiten bieten die nahe Hügellandschaft oder der ausgedehnte Staatswald, welche zu Spaziergängen in der herrlichen Natur einladen.

## Sonstiges:

Es wird 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.

# Gepflegte, schön geschnittene 3-Zimmerwohnung mit sonnigem Balkon in ruhiger Zentrumslage

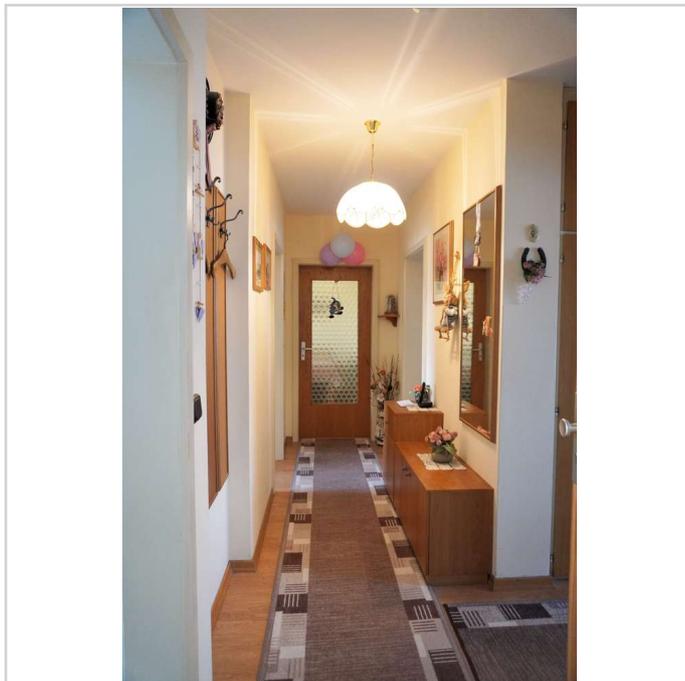


84539 Ampfing

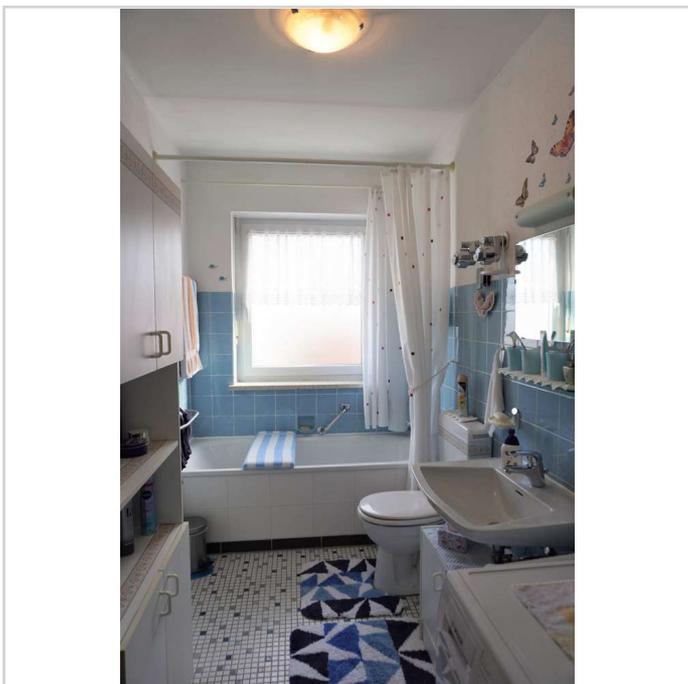
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



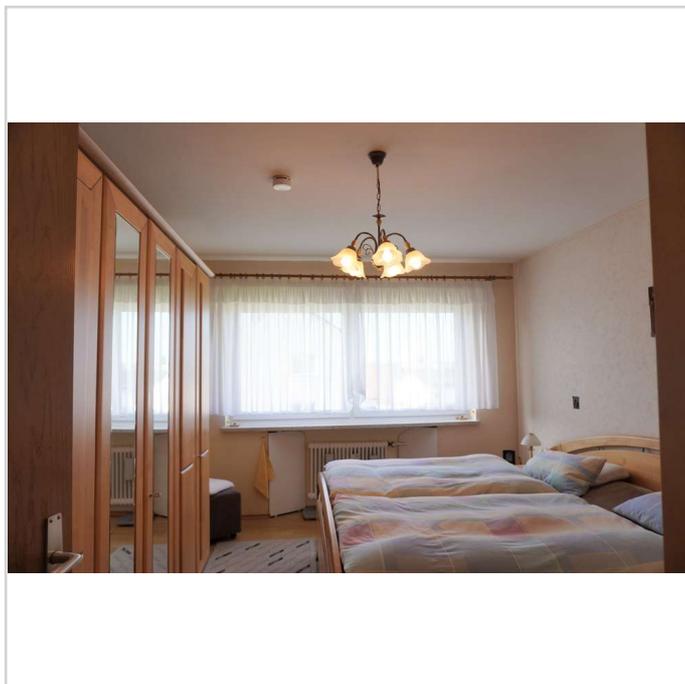
Hausansicht



Flur



Badezimmer



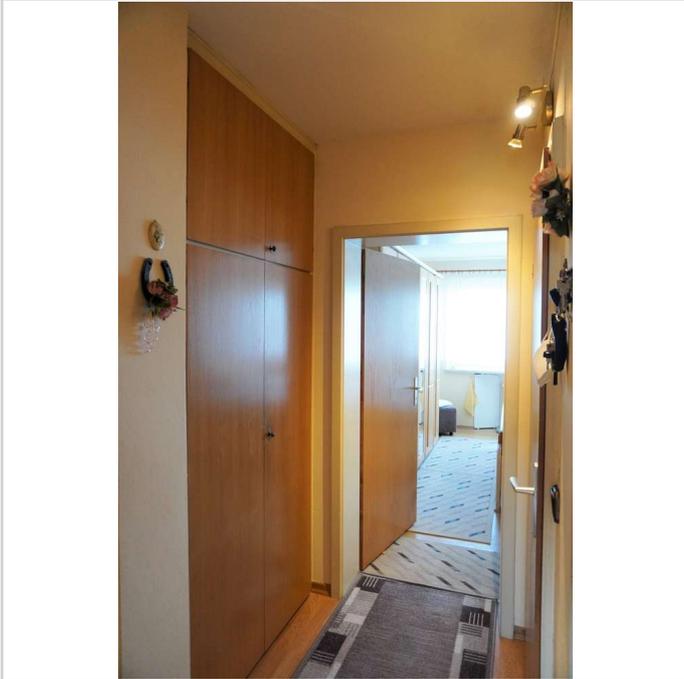
Schlafzimmer

# Gepflegte, schön geschnittene 3-Zimmerwohnung mit sonnigem Balkon in ruhiger Zentrumslage



84539 Ampfing

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



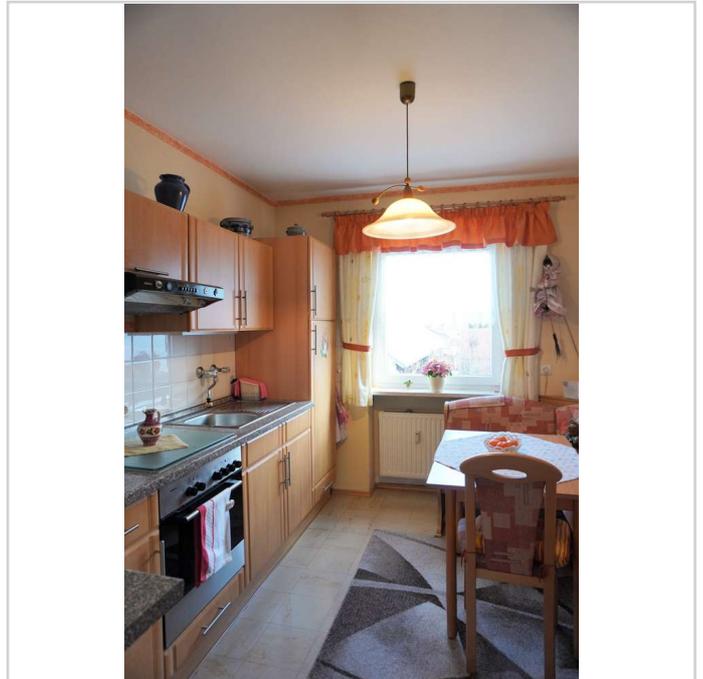
Flur



Wohnzimmer



Balkon



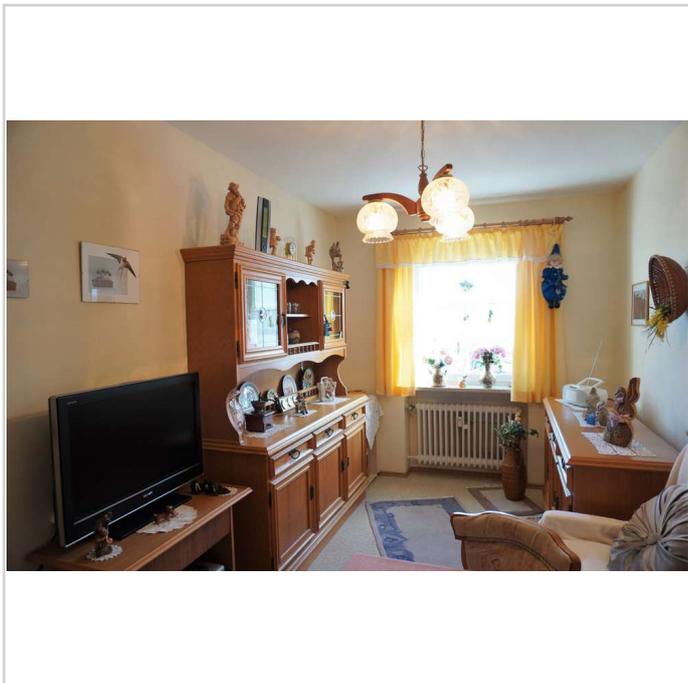
Küche

# Gepflegte, schön geschnittene 3-Zimmerwohnung mit sonnigem Balkon in ruhiger Zentrumslage

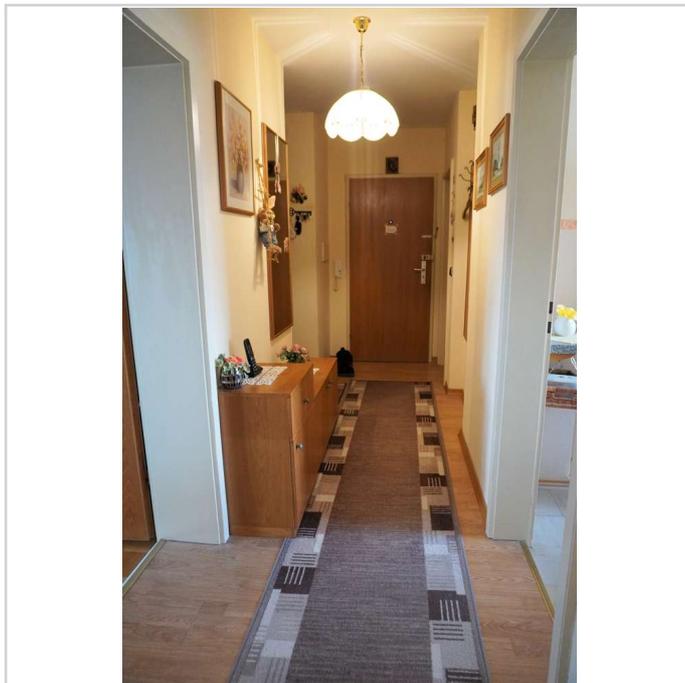


84539 Ampfing

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



Kinderzimmer



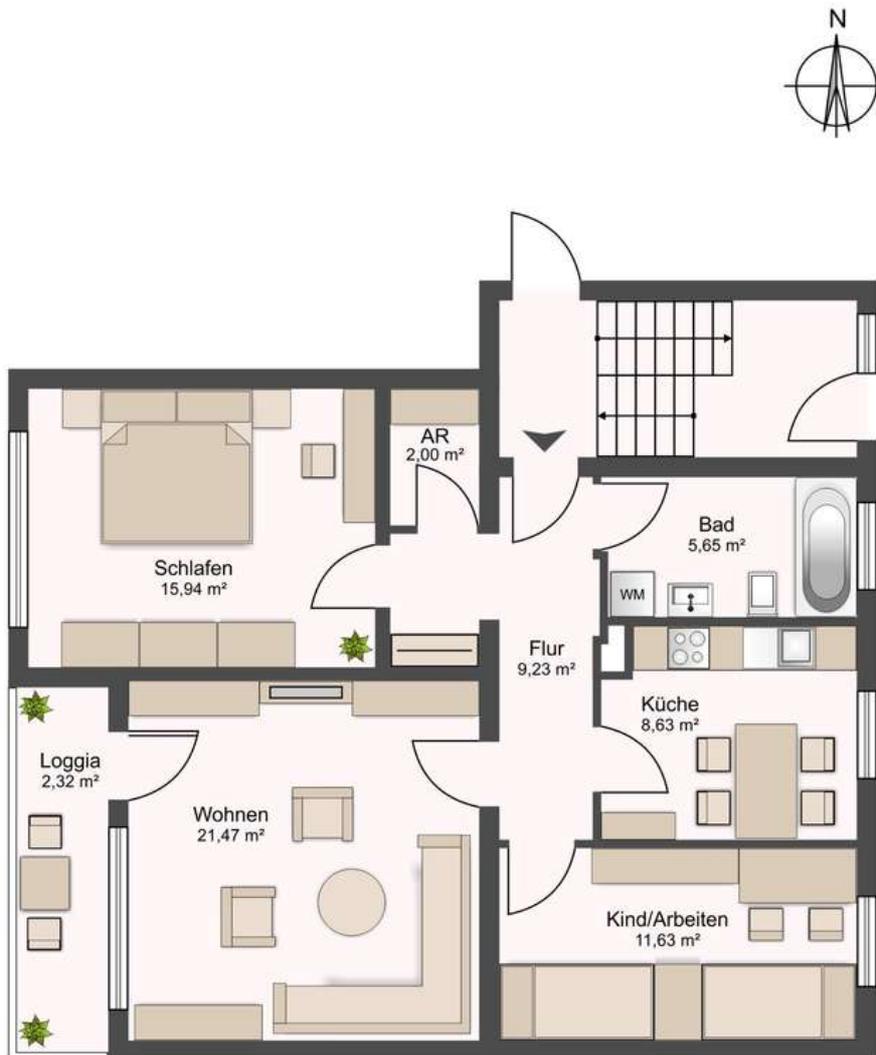
DSC02596\_1

# Gepflegte, schön geschnittene 3-Zimmerwohnung mit sonnigem Balkon in ruhiger Zentrumslage



84539 Ampfing

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



Grundriss

## Gepflegte, schön geschnittene 3-Zimmerwohnung mit sonnigem Balkon in ruhiger Zentrumslage



84539 Ampfing

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 259.000,00 EUR

