

Haustyp: Doppelhaushälfte

Grundstücksfläche ca.: 503,00 m² Nutzfläche ca.: 20,00 m²

Etagenanzahl: 3 Schlafzimmer: 3 Badezimmer: 1 Gäste-WC: Ja. Keller: Ja Einbauküche: Ja Baujahr: 1982 Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2018

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Gas

Endenergieverbrauch: 208,30 kWh/(m²\*a)

Baujahr laut Energieausweis: 1982
Bezugsfrei ab: 01.03.2023
Haustiere: Nein
Anzahl Garage/Stellplatz: 2

#### Herzog-Heinrich-Straße 15

84539 Ampfing

Zimmer: 4,00 Wohnfläche ca.: 144,00 m²

Kaltmiete: 1.150,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamtmiete: 1.320,00 EUR

Scout-ID: 138617677 Objekt-Nr.: 467

#### Ihr Ansprechpartner:

Willburger & Luft GmbH & Co. KG - Immobilien &

Hausverwaltung

Willburger & Luft GmbH & Co. KG

E-Mail: kontakt@wilu-ihv.de

Tel: +49 8636 5900 Fax: +49 8636 5911

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

Nebenkosten: 120,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten Nein

enthalten:

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 50,00 EUR

Kaution oder 3 Monatskaltmieten = € 3.600,00

Genossenschaftsanteile:



#### Herzog-Heinrich-Straße 15

84539 Ampfing

Zimmer: 4,00 Wohnfläche ca.: 144,00 m²

Kaltmiete: 1.150,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamtmiete: 1.320,00 EUR

#### Objektbeschreibung:

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine schöne, großzügige Doppelhaushälfte, welche 1982 in sog. Split-Level-Bauweise errichtet und im Jahr 2018 umfangreich saniert wurde.

Im Rahmen dieser Sanierung wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Badezimmer komplett erneuert Beide Gäste-WCs komplett erneuert Bodenbeläge in allen Schlafzimmern erneuert Garten komplett neu angelegt

Diese DHH befindet sich in ruhiger Wohnlage und bietet insgesamt ca. 145 qm Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss und kann ab dem 01.03.2023 bezogen werden.

#### Ausstattung:

Diese DHH verfügt im EG über eine Garderobennische, ein separates Gäste-WC, ein Badezimmer sowie über zwei schöne Schlafzimmer mit Zugang zum Südbalkon.

Im UG befindet sich neben einem weiteren, separaten Gäste-WC, eine geräumige Küche sowie der mit über 31 qm sehr großzügige Wohnbereich samt Terrassen-Austritt.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ausreichend Platz und kann z.B. als Jugendzimmer oder Homeoffice Büro genutzt werden.

Ein Highlight dieser schönen Immobilie, ist der von der Straße abgewandte Garten auf der Südseite des Hauses. Dieser bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Sonnenbaden, Spielen oder Grillen auf der großzügigen Terrasse.

Ebenfalls zu diesem Objekt gehörend ist eine Einzelgarage, welche sich auf der Ostseite des Hauses befindet.

Die DHH ist teilweise unterkellert. Neben dem Technik-/Heizungsraum, ist noch ein Keller- sowie Vorratsraum vorhanden.

#### Lage:

Diese schöne Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend im Westen 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 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:**

Vielen Dank für Ihr Interesse! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Ihre Rückfragen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass unser Büro vom 24.12.22 – 02.01.23 nicht besetzt ist.



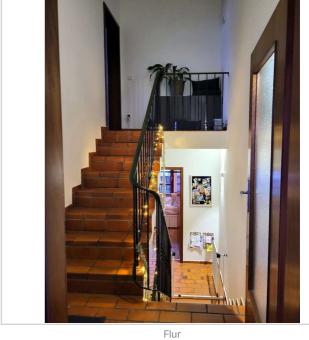
# Herzog-Heinrich-Straße 15

84539 Ampfing

4,00 Zimmer: Wohnfläche ca.: 144,00 m<sup>2</sup>

Kaltmiete: 1.150,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)













Gäste-WC



# Herzog-Heinrich-Straße 15

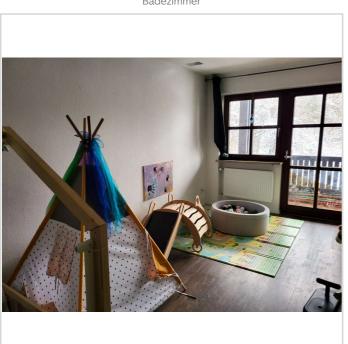
84539 Ampfing

4,00 Zimmer: Wohnfläche ca.: 144,00 m<sup>2</sup>

Kaltmiete: 1.150,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Badezimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Treppenhaus



# Herzog-Heinrich-Straße 15

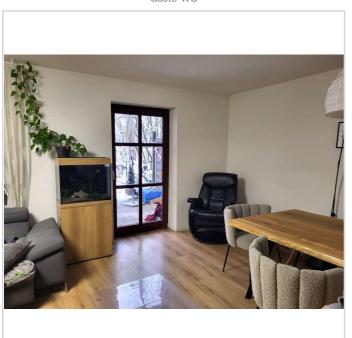
84539 Ampfing

Zimmer: 4,00 Wohnfläche ca.: 144,00 m²

Kaltmiete: 1.150,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Gäste-WC



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Garten



# Herzog-Heinrich-Straße 15

84539 Ampfing

Zimmer: 4,00 Wohnfläche ca.: 144,00 m²

Kaltmiete: 1.150,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Hausansicht



### Herzog-Heinrich-Straße 15

84539 Ampfing

Zimmer: 4,00 Wohnfläche ca.: 144,00 m²

Kaltmiete: 1.150,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Grundriss - EG



### Herzog-Heinrich-Straße 15

84539 Ampfing

4,00 Zimmer: Wohnfläche ca.: 144,00 m<sup>2</sup>

Kaltmiete: 1.150,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Grundriss - Souterrain

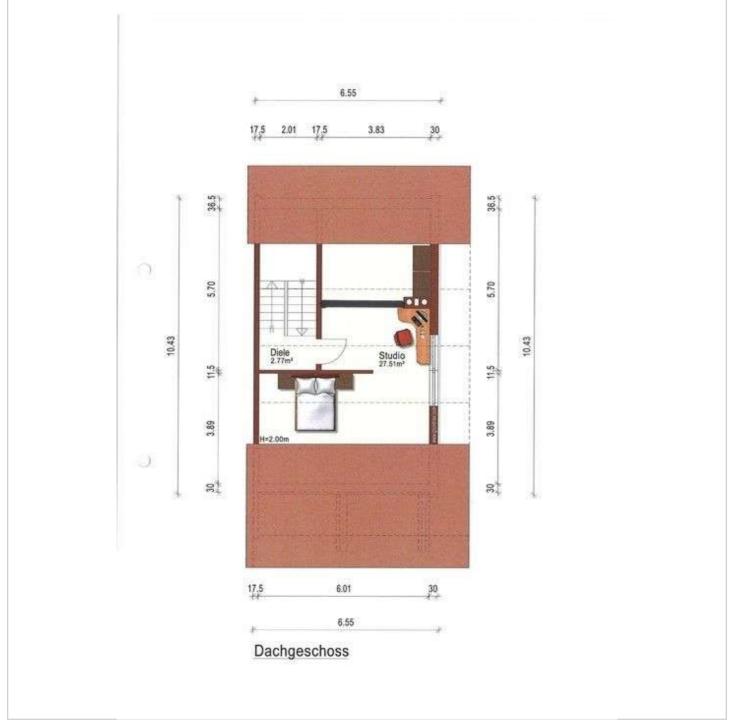


### Herzog-Heinrich-Straße 15

84539 Ampfing

Zimmer: 4,00 Wohnfläche ca.: 144,00 m²

Kaltmiete: 1.150,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Grundriss - DG



### Herzog-Heinrich-Straße 15

84539 Ampfing

Zimmer: 4,00 Wohnfläche ca.: 144,00 m²

Kaltmiete: 1.150,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

