

# Freistehendes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonnengarten und Einzelgarage in zentraler Lage



## Zangberger Straße 17

84539 Ampfing

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

Scout-ID: 142138320  
Objekt-Nr.: 142



### Ihr Ansprechpartner:

Willburger & Luft GmbH & Co. KG - Immobilien & Hausverwaltung

Willburger & Luft GmbH & Co. KG

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>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	700,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	70,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1968
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2019
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	171,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1968
Bezugsfrei ab:	Nach Vereinbarung ab sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 20.000,00 EUR

Provision für Käufer: 2,38 %

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Käuferprovision 2,38 % inkl. 19% MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

# Freistehendes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonnengarten und Einzelgarage in zentraler Lage



## Zangberger Straße 17

84539 Ampfing

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	138,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	549.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Wohnhaus anbieten zu dürfen. Es wurde 1968 in Massivbauweise mit den Abmaßen 9,88m auf 8,59m errichtet und befindet sich in zentraler Lage Ampfings.

Es handelt sich hierbei um ein freistehendes Einfamilienhaus, welches auf einem ca. 700 qm Grundstück steht und über ca. 138 qm Wohnfläche verfügt. Diese verteilt auf zwei Badezimmer, eine Küche, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer, einem Elternschlafzimmer sowie einem Balkon und einer Terrasse.

Der Zustand dieses Objektes ist sehr gepflegt – Es wurde von Anfang an von den Erbauern und jetzigen Veräußerern bewohnt. Dabei wurde stets auf Sauberkeit und einen pfleglichen Umgang geachtet und erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Hervorzuheben ist, dass die Heizungsanlage sich in einem neuwertigen Zustand befindet und im Jahr 2019 von einem ortsansässigen Fachbetrieb eingebaut wurde.

Das absolute Highlight dieses Objekts ist der große, von der Straße uneinsehbare Garten, welcher viel Platz z.B. zum Spielen für Kinder oder einfach als Rückzugsort im Grünen bietet. Der überdachte und windgeschützte Freisitz ist ideal für Grillfeiern mit Freunden und lädt zum Sonnenbaden und Entspannen ein. Ebenfalls im Garten befindet sich eine hochwertige Gartenhütte aus Holz, welche auf ca. 4m x 5m ausreichend Platz für Gartengeräte, Rasenmäher, Fahrräder o.ä. bietet. Auf der Garagenrückseite bietet ein Hochbeet die Möglichkeit eigenen Salat und Gemüse anzubauen. Ausreichend Gießwasser für den kompletten Garten kann über eine Pumpe aus einer Zisterne gewonnen werden, welche sich auf der Ostseite des Hauses befindet.

Die ca. 4m x 6m große, geflieste Garage verfügt über ein praktisches Ausgussbecken, eine ca. 2m tiefe Fahrzeuggrube samt Leiter und ist außerdem mit einem neuwertigen, elektrischen Sektionaltor ausgestattet.

### Ausstattung:

#### Heizsystem

Neuwertige Gas-Zentralheizung, Baujahr 2019  
Neuwertiger Heizkessel, Baujahr 2019  
Energieausweis wird derzeit erstellt

#### Schlafzimmer

Zwei Kinderzimmer, Größe zwischen ca. 9–15 qm  
Großzügiges Elternschlafzimmer, ca. 24 qm  
Praktischer Zugang zum Balkon aus großem Elternschlafzimmer

#### Bad & Sanitär

Badezimmer EG mit Dusche, Waschbecken und Toilette  
Badezimmer OG mit Dusche, Badewanne, Toilette und Doppelwaschbecken  
Beide Badezimmer mit Tageslichtfenster

#### Nutzfläche & Dachboden

Großzügige Einzelgarage mit neuwertigen, elektrischen

#### Sektionaltor

Keller, ca. 70 qm groß, bestehend aus Abstellraum, Party- und Hobbyraum sowie Waschküche mit praktischem Außenaufgang  
Gedämmter und trockener Dachboden bietet weiteren Stauraum

#### Balkon & Terrasse

Überdachter Süd-Balkon, ca. 6 m breit  
Großzügige, geflieste Terrasse samt Glasüberdachung und Unterglasmarkise  
Südausrichtung zum Sonnenbaden und Entspannen

#### Garten

Schöner, sonniger Westgarten  
Überdachter und windgeschützter Freisitz als Garagenanbau  
Großzügige und hochwertige Gartenhütte, ca. 4m x 5m  
Zisterne zum Auffangen des Regenwassers samt Pumpe

### Lage:

Dieses Wohnhaus befindet sich in zentraler Lage 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 Kita, 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. Hervorzuheben ist die "Grüne Lagune", ein Natur- und Freizeitbad, welches sich nur wenige Fahrradminuten entfernt befindet. Weitere Freizeitmöglichkeiten bieten die nahe Hügellandschaft oder der ausgedehnte Staatswald, welche zu Spaziergängen in der herrlichen Natur einladen.

### Sonstiges:

Vielen Dank für Ihr Interesse!

# Freistehendes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonnengarten und Einzelgarage in zentraler Lage



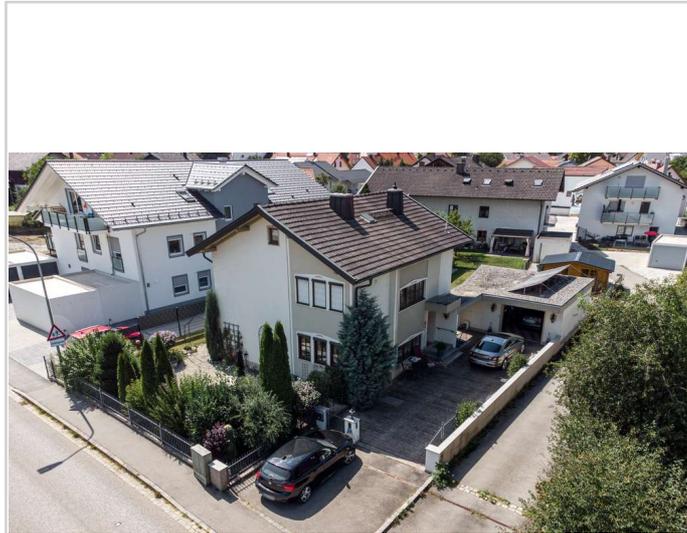
Zangberger Straße 17

84539 Ampfing

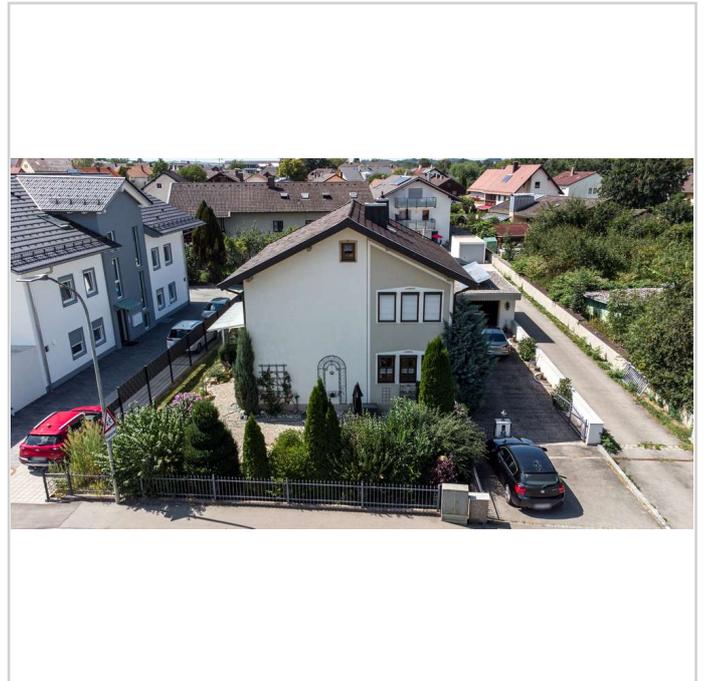
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Ihre Rückfragen gerne zur Verfügung.

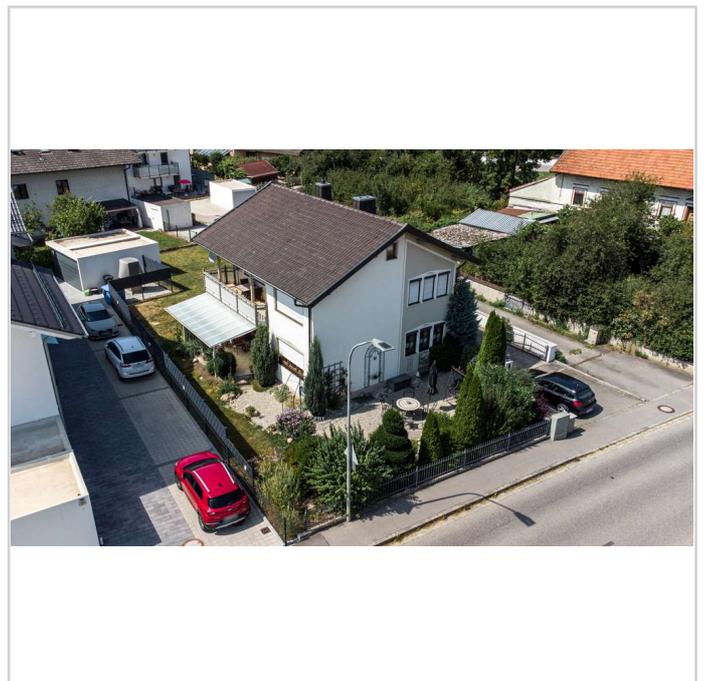
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Willburger & Luft GmbH & Co. KG, trotz größter Sorgfalt keinerlei Gewährleistung für die Richtigkeit dieser Informationen geben kann. Diese wurden auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Unterlagen erstellt.



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

# Freistehendes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonnengarten und Einzelgarage in zentraler Lage



**Zangberger Straße 17**  
84539 Ampfing

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



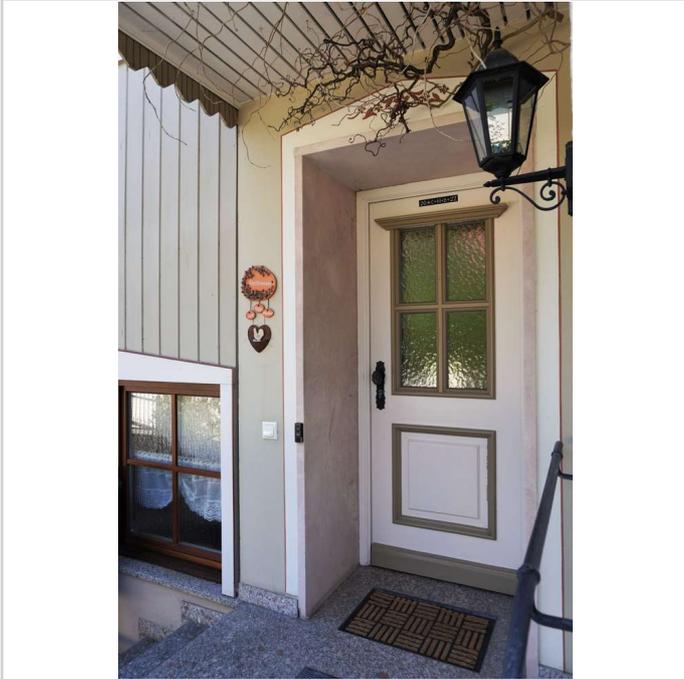
Hofeinfahrt

# Freistehendes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonnengarten und Einzelgarage in zentraler Lage



Zangberger Straße 17  
84539 Ampfing

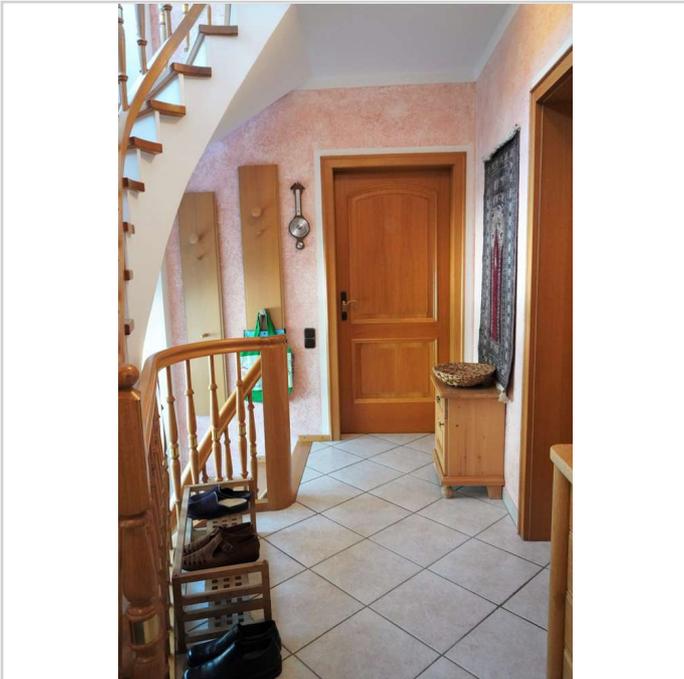
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



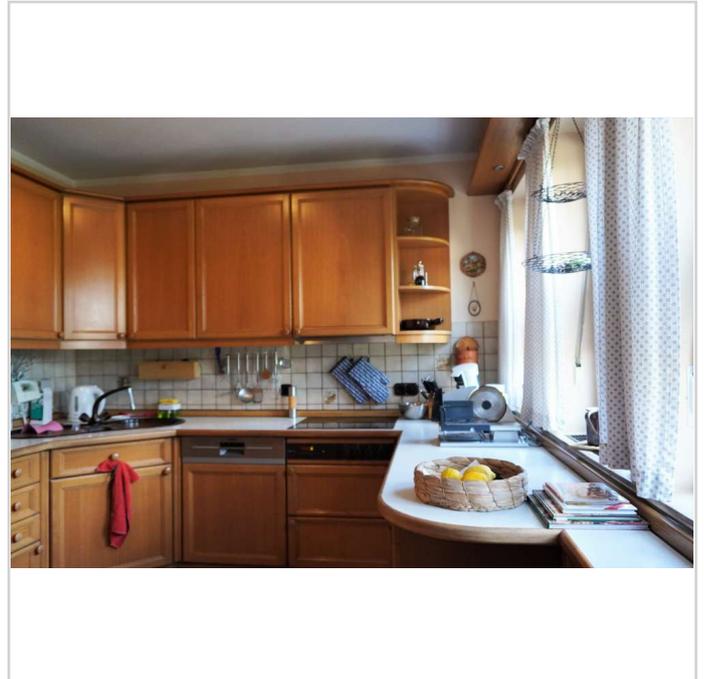
Hauseingang



Badezimmer EG



Flur EG



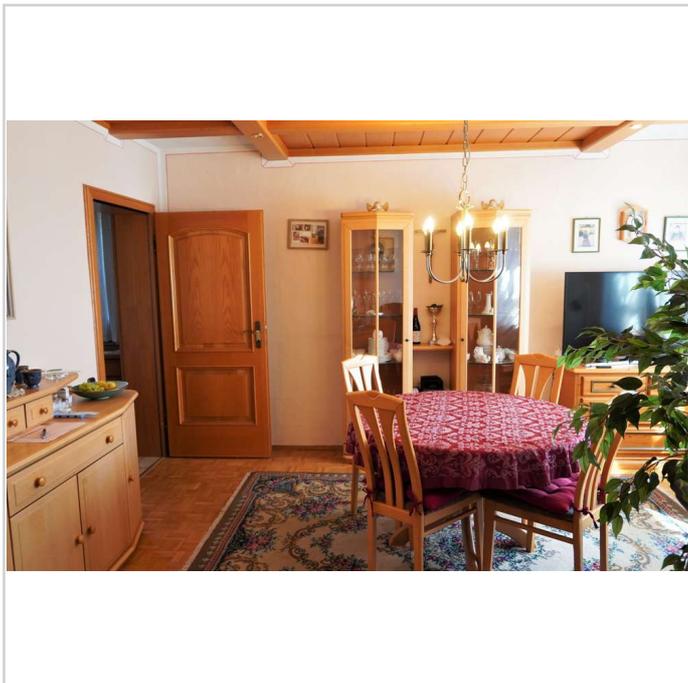
Küche

# Freistehendes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonnengarten und Einzelgarage in zentraler Lage

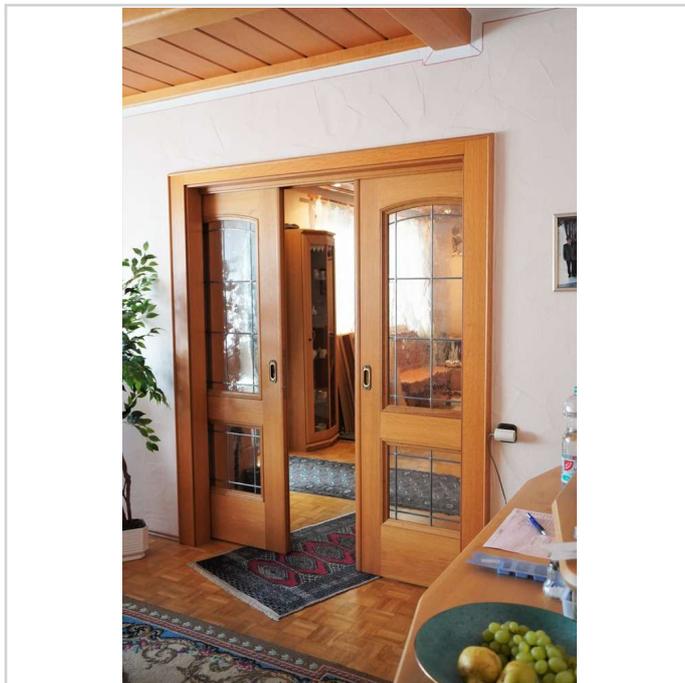


Zangberger Straße 17  
84539 Ampfing

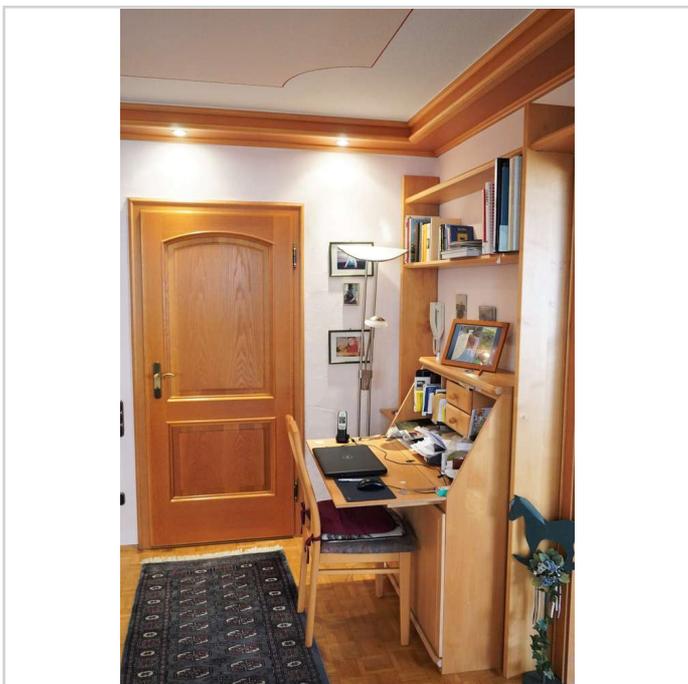
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



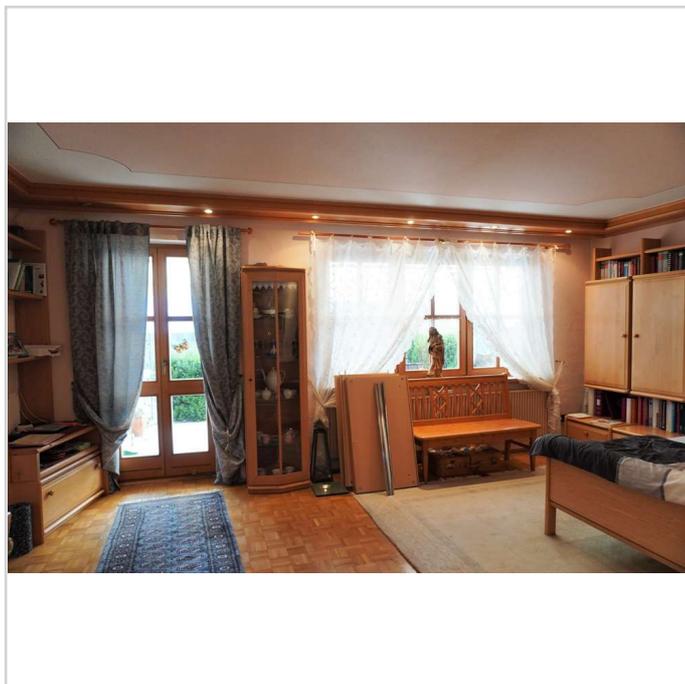
Esszimmer



Durchgang Esszimmer/Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Terrassenzugang

# Freistehendes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonnengarten und Einzelgarage in zentraler Lage



Zangberger Straße 17  
84539 Ampfing

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Terrasse



Terrasse



Garten



Frühstücksplatz

# Freistehendes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonnengarten und Einzelgarage in zentraler Lage



**Zangberger Straße 17**  
84539 Ampfing

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Garten



Überdachter Freisitz



Gartenhütte



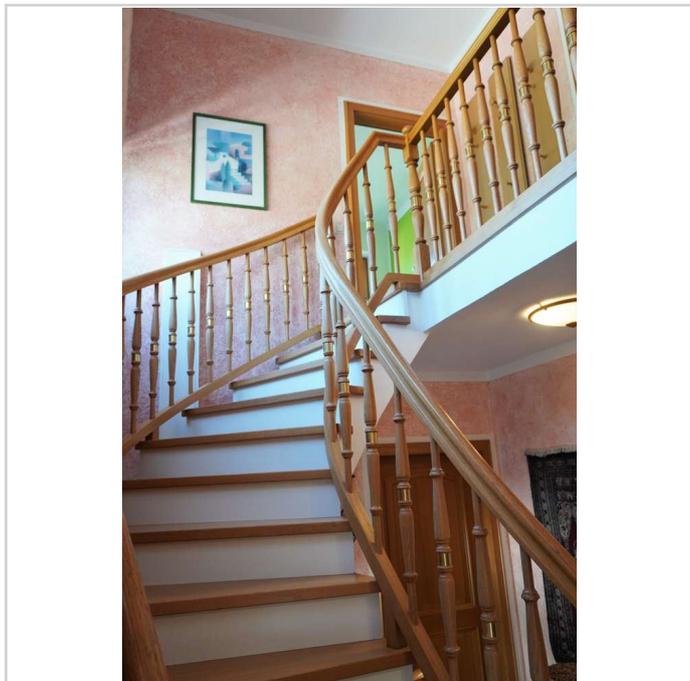
Kellerabgang

# Freistehendes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonnengarten und Einzelgarage in zentraler Lage

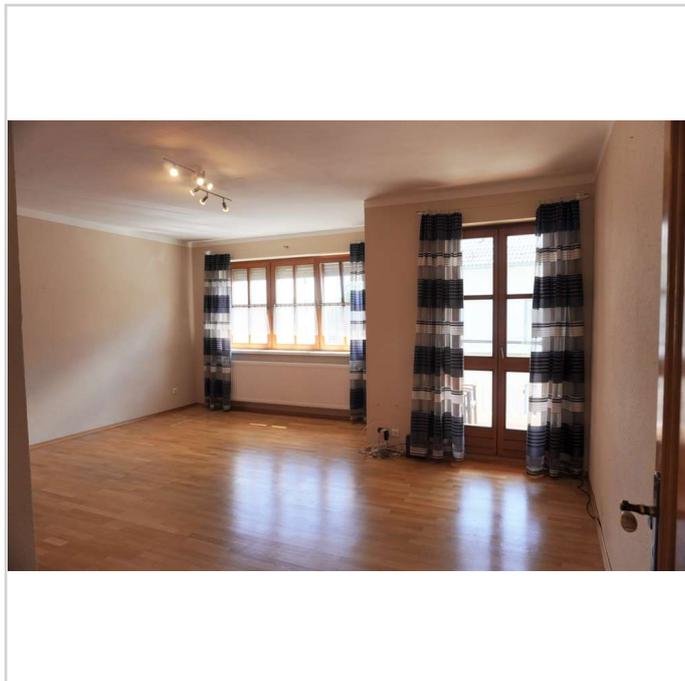


Zangberger Straße 17  
84539 Ampfing

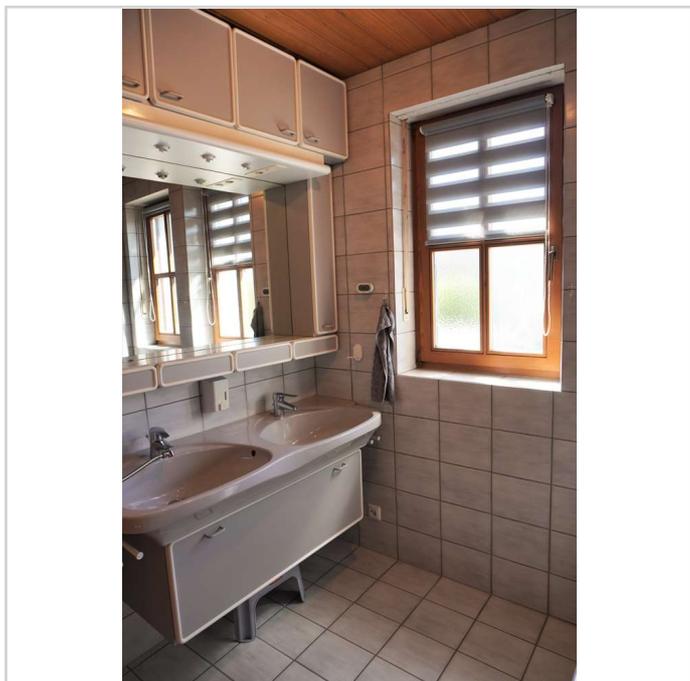
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



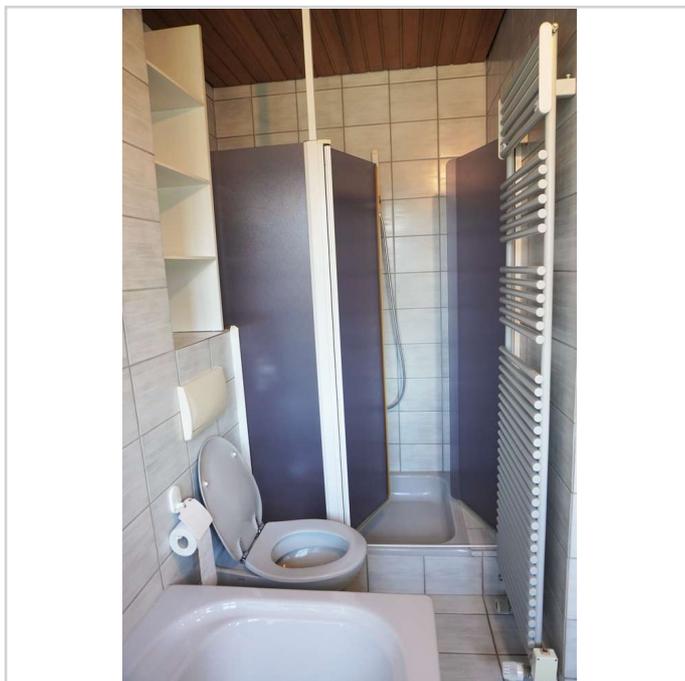
Treppe EG - OG



Schlafzimmer



Badezimmer OG



Badezimmer OG

# Freistehendes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonnengarten und Einzelgarage in zentraler Lage



Zangberger Straße 17  
84539 Ampfing

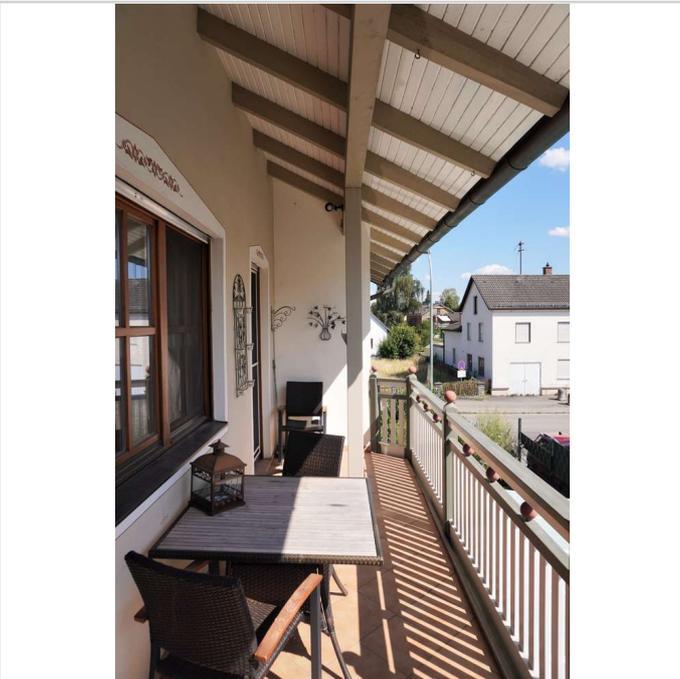
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Südbalkon



Waschküche/Heizung

# Freistehendes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonnengarten und Einzelgarage in zentraler Lage



Zangberger Straße 17  
84539 Ampfing

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Partykeller



Partykeller mit Theke

# Freistehendes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonnengarten und Einzelgarage in zentraler Lage



Zangberger Straße 17

84539 Ampfing

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Grundriss EG

# Freistehendes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonnengarten und Einzelgarage in zentraler Lage



Zangberger Straße 17

84539 Ampfing

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Grundriss OG

# Freistehendes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonnengarten und Einzelgarage in zentraler Lage



Zangberger Straße 17

84539 Ampfing

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Grundriss KG

# Freistehendes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonnengarten und Einzelgarage in zentraler Lage



Zangberger Straße 17

84539 Ampfing

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

