

Platz für die ganze Familie! Tolles Neubau-Reihenmittelhaus mit Wärmepumpe und sonniger Süd-Terrasse



Schickinger Straße 3b

84539 Ampfing

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 151,24 m²
Kaltmiete: 1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.725,00 EUR

Scout-ID: 141625467
Objekt-Nr.: 470



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>

Haustyp: Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.: 177,00 m²
Nutzfläche ca.: 50,00 m²
Etagenanzahl: 2
Schlafzimmer: 4
Badezimmer: 1
Gäste-WC: Ja
Keller: Ja
Objektzustand: Neuwertig
Baujahr: 2023
Qualität der Ausstattung: Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2023
Heizungsart: Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger: Umweltwärme
Bezugsfrei ab: Kurzfristig, nach Vereinbarung
Haustiere: Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz: Garage
Anzahl Garage/Stellplatz: 2

Nebenkosten: 150,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Nein
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 75,00 EUR
Kautions- oder Genossenschaftsanteile: 3 Monatskaltmieten = € 4.725,00

Platz für die ganze Familie! Tolles Neubau-Reihenmittelhaus mit Wärmepumpe und sonniger Süd-Terrasse



Schickinger Straße 3b

84539 Ampfing

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	151,24 m ²
Kaltmiete:	1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.725,00 EUR

Objektbeschreibung:

ALLGEMEINES

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine wunderschönes Reihenmittelhaus, welches nach Vereinbarung kurzfristig bezogen werden kann.

Es befindet sich in einem reinen Wohngebiet in zentrumsnaher Lage Ampfings und verfügt über einen Grundstücksanteil von etwa 177 qm. Es bietet insgesamt ca. 151 qm Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen sowie ein ausgebautes Dachstudio.

ERDGESCHOSS

Über Ihren eigenen, auf der Nordseite des Hauses verlaufenden Fußweg, gelangen Sie zur Haustüre, welche sich ebenfalls auf der Nordseite des Gebäudes befindet. Im Flur befindet sich eine Nische, welche ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Linker Hand gelangen Sie in das separate Gäste-WC, welches in heller Farbe gefliest ist und über ein Waschbecken sowie ein Tageslichtfenster verfügt.

Beim knapp 47 qm großen Wohn-/Küche-/Essbereich handelt es sich um das Herzstück dieses schönen Objektes, welcher Ihnen Einteilungsmöglichkeiten ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack bietet.

Von hier aus haben Sie Zugang zu Ihrer gut 17 qm großen Terrasse, welche nach Süden ausgerichtet ist und über Außensteckdose sowie Außenbeleuchtung verfügt. Eine Überdachung (Holzkonstruktion + Ziegeleindeckung) als Wetter- und Sonnenschutz, garantiert eine optimale und witterungsunabhängige Nutzung. Außerdem ist eine Abtrennung zum Nachbargebäude vorhanden. Ihr eigener, kleiner Gartenanteil lädt durch seine Südausrichtung zum Entspannen in der Sonne ein.

Ebenfalls zum Objekt gehörend ist eine Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz, welche sich auf der Westseite des Grundstücks befinden und bequem über einen Fußweg auf der Nordseite des Gebäudes erreicht werden können.

OBERGESCHOSS

Über eine offene Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befinden sich die drei Schlafzimmer, welche zwischen 11 – 16 qm Wohnfläche bieten und mit schönen Vinylböden ausgestattet sind.

Das komfortable Badezimmer verfügt über eine tolle Eck-Badewanne, ein großes Waschbecken mit zwei Wasserhähnen sowie eine bodengleiche Dusche samt praktischer Abstellnische sowie Regendusche und Handbrause.

DACHGESCHOSS

Im voll ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein gut 34 qm großes Dachstudio mit tollem Sichtdachstuhl, welches – wie die gesamten Wohnbereiche – über eine Fußbodenheizung verfügt. Zwei Dachfenster versorgen die Räumlichkeiten mit Tageslicht. Die Nutzungsmöglichkeiten sind hierbei vielseitig: So könnte beispielsweise ein Fitness-/Yoga-

/Entspannungsbereich eingerichtet werden
Ebenfalls denkbar wäre ein komplett abgetrennter Arbeitsbereich für Arbeitende im Homeoffice oder
Die Realisierung eines eigenen Bereichs für die größeren Kinder möglich

KELLERGESCHOSS

Das Kellergeschoss verfügt über etwa 50 qm Nutzfläche, verteilt auf drei Räume. Im Technikraum befindet sich neben der Haustechnik auch der Waschmaschinenanschluss und Stellplatz für einen Trockner.

Ausstattung:

... Hochwertig und geschmackvoll abgestimmte Ausstattung!

HEIZUNG & TECHNIK

Wärmepumpe
Fußbodenheizung samt Einzelraumsteuerung
Dezentrales Lüftungssystem
Wasserenthärtungsanlage

FENSTER & TÜREN

Kunststofffenster, anthrazit innen + außen
3-fach Isolierverglasung
Stilvolle, weiße Innentüren

ANSCHLÜSSE

Hausanschluss Telekom
LAN-Anschluss je Stockwerk

BODENBELÄGE

Pflegeleichte und strapazierfähige Laminatböden in Schlafzimmern und Dachstudio
Stilvolle, anthrazitfarbene Bodenfliesen und helle Wandfliesen in Badezimmer
Große, quadratische Bodenfliesen in allen Kellerräumen

TERRASSE & GARTEN

Überdachte, 17 qm große Süd-Terrasse
Witterungsfester und pflegeleichter Pflasterbelag
Jeweils mit Außenbeleuchtung und Außenstromversorgung
Außenwasseranschluss für Gartenschlauch

GARAGE & STELLPLÄTZE

Einzelgarage
Zusätzlicher Stellplatz
230 V Stromanschluss und LED-Röhre in Garage

Lage:

Dieses schöne Objekt befindet sich in zentrumsnaher 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:

Platz für die ganze Familie! Tolles Neubau-Reihenmittelhaus mit Wärmepumpe und sonniger Süd-Terrasse



Schickinger Straße 3b

84539 Ampfing

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	151,24 m ²
Kaltmiete:	1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.725,00 EUR

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.



Hausansicht - NORD-WEST



Flur EG

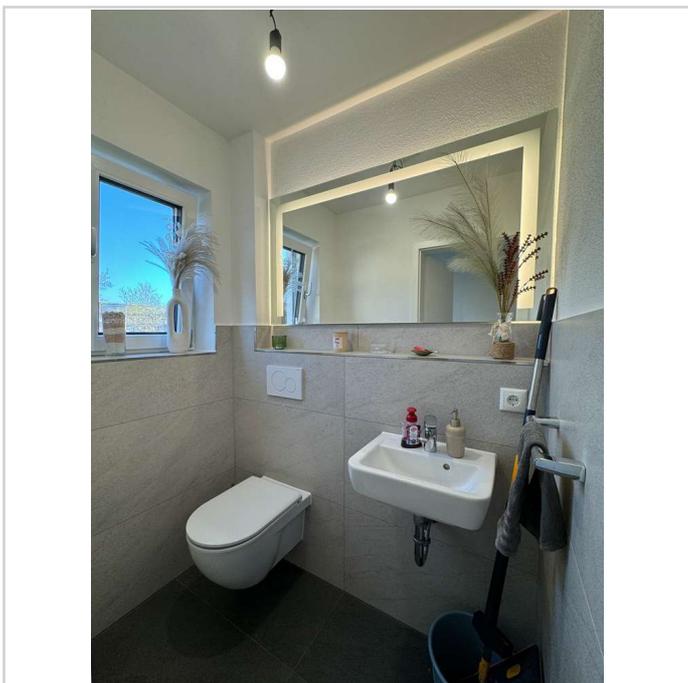
Platz für die ganze Familie! Tolles Neubau-Reihenmittelhaus mit Wärmepumpe und sonniger Süd-Terrasse



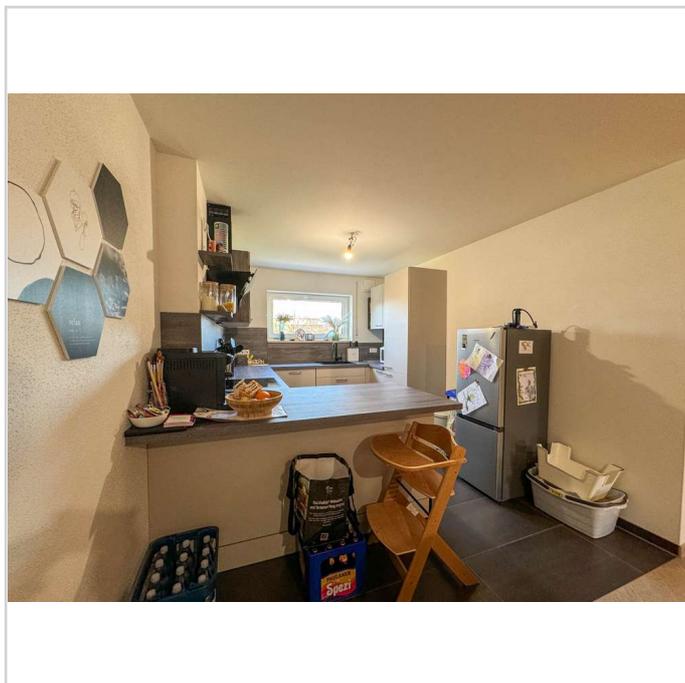
Schickinger Straße 3b

84539 Ampfing

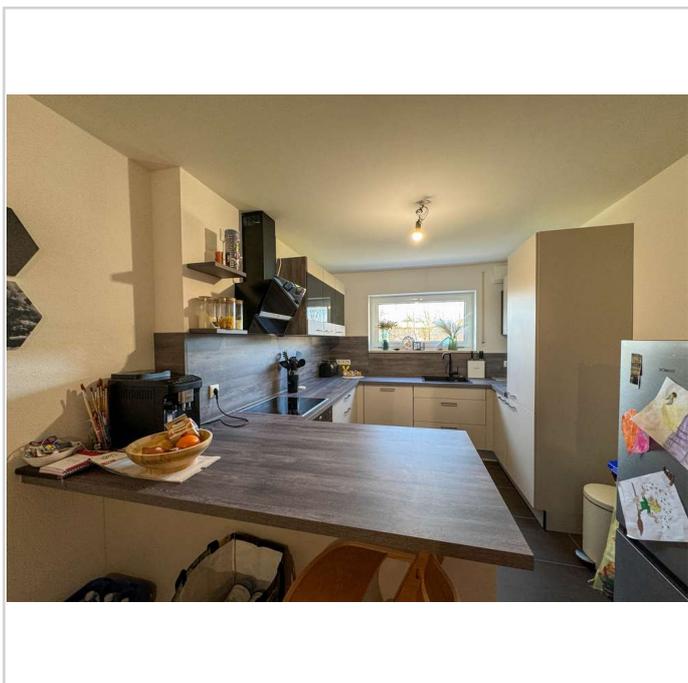
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 151,24 m²
Kaltmiete: 1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.725,00 EUR



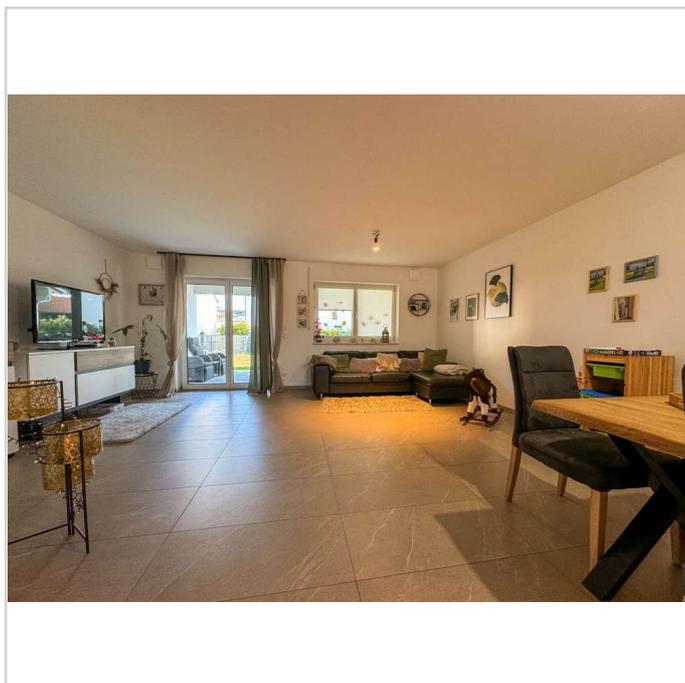
Gäste-WC



Küche



Küche



Wohnbereich

Platz für die ganze Familie! Tolles Neubau-Reihenmittelhaus mit Wärmepumpe und sonniger Süd-Terrasse



Schickinger Straße 3b

84539 Ampfing

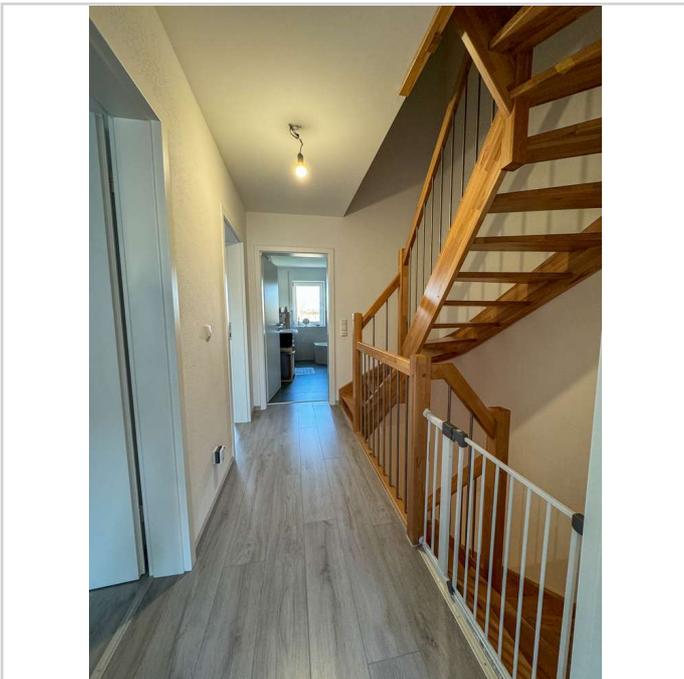
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 151,24 m²
Kaltmiete: 1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.725,00 EUR



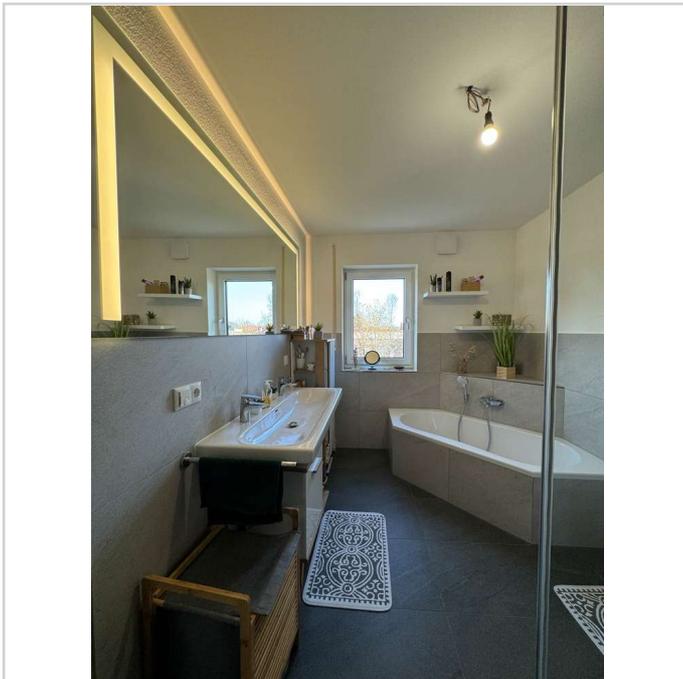
Wohnbereich



Wohn-/Essbereich



Flur OG



Badezimmer

Platz für die ganze Familie! Tolles Neubau-Reihenmittelhaus mit Wärmepumpe und sonniger Süd-Terrasse



Schickinger Straße 3b

84539 Ampfing

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 151,24 m²
Kaltmiete: 1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.725,00 EUR



Badezimmer



Kinderzimmer



Dachstudio - Homeoffice



Dachstudio - Gästebereich

Platz für die ganze Familie! Tolles Neubau-Reihenmittelhaus mit Wärmepumpe und sonniger Süd-Terrasse



Schickinger Straße 3b

84539 Ampfing

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	151,24 m ²
Kaltmiete:	1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.725,00 EUR

