

# Ihr neues Zuhause in ruhiger Wohnlage - Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einzelgarage



## Kapellenstraße 4

84539 Ampfing

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.100,00 EUR

Scout-ID: 162286995  
Objekt-Nr.: 1047

### 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>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	15,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1993
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	162,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1993
Bezugsfrei ab:	01.12.2025
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 250,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 50,00 EUR

Kaution oder Genossenschaftsanteile: 3 Monatskaltmieten = € 2.550,00

# Ihr neues Zuhause in ruhiger Wohnlage - Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einzelgarage



**Kapellenstraße 4**  
84539 Ampfing

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	88,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.100,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine schöne, großzügige 3-Zimmerwohnung, welche sich im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses befindet und ab dem 01.12.25 bezogen werden kann.

Diese Wohnung bietet insgesamt ca. 88 qm Wohnfläche und überzeugt mit durchdachtem Grundriss und hellen Räumen. Ob als neues Zuhause für die kleine Familie oder als komfortabler Rückzugsort für Paare – hier finden Sie ein wohnliches Ambiente mit viel Platz zur Entfaltung.

### Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass für dieses Wohnhaus kein externer Hausmeisterdienst beauftragt ist und die Reinigung des Treppenhauses, das Bereitstellen der Tonnen, der Winterdienst und Rasenmäharbeiten durch die Bewohner wechselnd in Eigenregie durchgeführt werden müssen.

## Ausstattung:

Wohnzimmer – ca. 35 qm: Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die breite Fensterfront und den Zugang zum Balkon entsteht ein offenes und helles Raumgefühl – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende.

Schlafzimmer – ca. 16qm: Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Kleiderschrank. Eine doppelte Balkontür sorgt für angenehmes Tageslicht und direkten Zugang ins Freie.

Kinder- oder Arbeitszimmer – ca. 11 qm: Dieses helle Zimmer mit Tageslichtfenster eignet sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Badezimmer mit Tageslicht: Das gepflegte Bad ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Waschbecken, einem beleuchteten Spiegelschrank sowie einem Tageslichtfenster ausgestattet – funktional und freundlich gestaltet.

Separate Küche mit Einbauküche (optional): Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verstauen. Die abgebildete, gepflegte Einbauküche mit Elektrogeräten kann bei Interesse gegen Ablöse übernommen werden.

Separater Abstellraum: Ein praktischer, innenliegender Abstellraum bietet zusätzliche Staufläche – ideal für Haushaltsutensilien oder Vorräte.

### Zusätzliche Highlights:

Eigener Balkon – perfekt für den Morgenkaffee oder entspannte Abendstunden.

Großer, eigener Kellerraum – viel Stauraum für Fahrräder, Saisonales und mehr.

Waschmaschinenstellplatz in der Waschküche im Keller  
Einzelgarage im Innenhof – sicher und wettergeschützt parken

Das angebotene Objekt befindet sich in einem Wohnhaus mit insgesamt fünf 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.

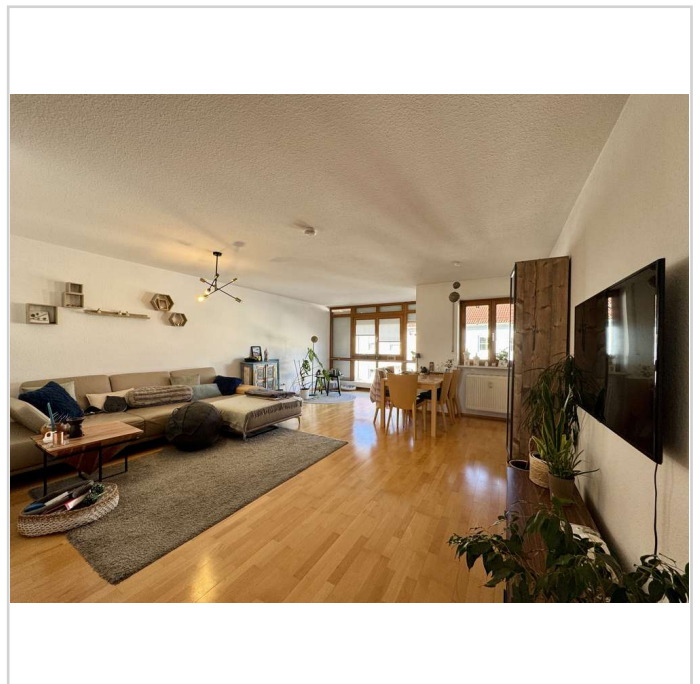
Des Weiteren liegt der Bahnhof Ampfing auf der Linie München - Mühldorf mit einer stündlich-verkehrenden Zugtaktung. Den Ostbahnhof erreichen Sie in ca. 45 min. Auf dieser Strecke pendeln täglich 12.000 Menschen mit der Südostbayernbahn nach München.

## Sonstiges:

Vielen Dank für Ihr Interesse!

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

Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständig ausgefülltem Kontaktformular bearbeiten können.



Wohnzimmer

## Lage:

## Ihr neues Zuhause in ruhiger Wohnlage - Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einzelgarage



**Kapellenstraße 4**  
84539 Ampfing

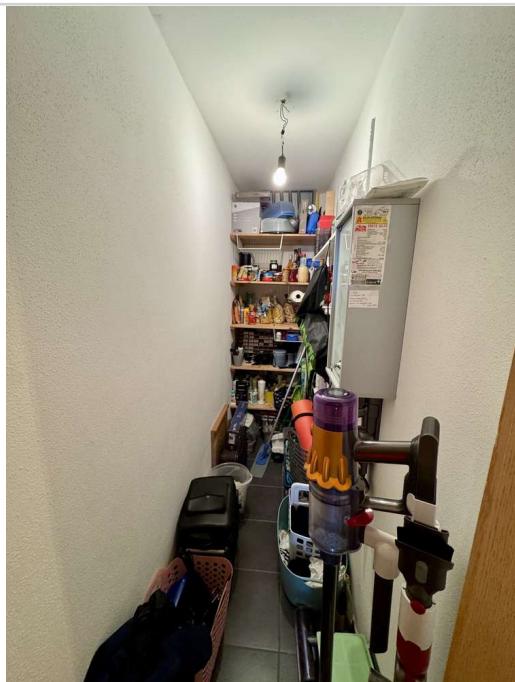
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.100,00 EUR



Hausansicht



Flur



Abstellraum



Wohnzimmer

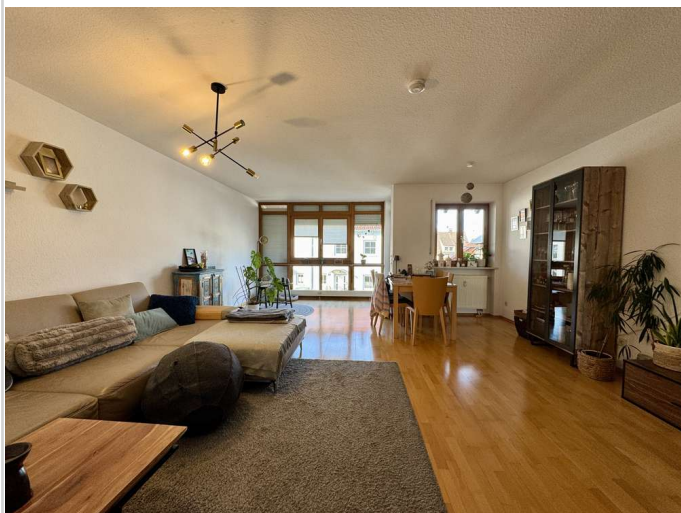


## Ihr neues Zuhause in ruhiger Wohnlage - Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einzelgarage



**Kapellenstraße 4**  
84539 Ampfing

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.100,00 EUR



Wohnzimmer



Küche



Badezimmer



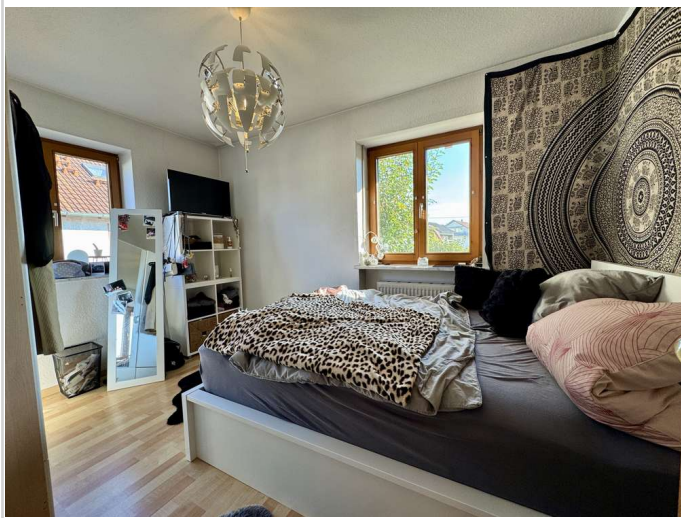
Schlafzimmer

## Ihr neues Zuhause in ruhiger Wohnlage - Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einzelgarage



**Kapellenstraße 4**  
84539 Ampfing

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.100,00 EUR



Kinderzimmer



Flur



Wohnzimmer



Flur

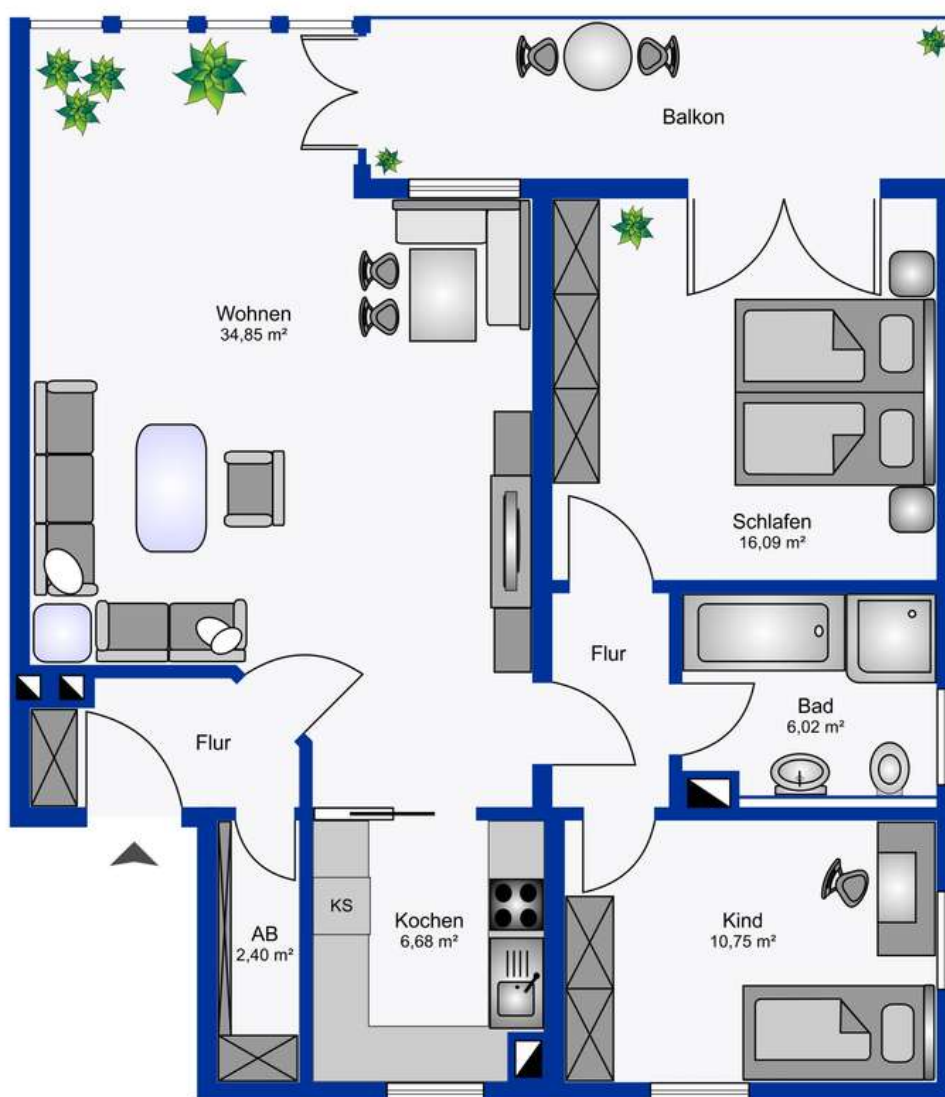


## Ihr neues Zuhause in ruhiger Wohnlage - Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einzelgarage



**Kapellenstraße 4**  
84539 Ampfing

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.100,00 EUR



Grundriss

## Ihr neues Zuhause in ruhiger Wohnlage - Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einzelgarage



**Kapellenstraße 4**  
84539 Ampfing

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	88,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	800,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.100,00 EUR

