

Mehr als nur vier Wände - Ihre neue 4-Zimmerwohnung mit Wohlfühlfaktor!



84539 Ampfing

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 115,63 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR
Scout-ID: 165779928
Objekt-Nr.: 259

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>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	20,00 m ²
Etage:	2
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1977
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	131,10 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1977
Bezugsfrei ab:	Nach Vereinbarung kurzfristig
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 358,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 15.000,00 EUR
Provision für Käufer: 3,57 % 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.

Mehr als nur vier Wände - Ihre neue 4-Zimmerwohnung mit Wohlfühlfaktor!



84539 Ampfing

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 115,63 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Diese Wohnung überzeugt durch Persönlichkeit, liebevolle Details und eine hochwertige Ausstattung, die man auf den ersten Blick spürt. Auf rund 116 m² Wohnfläche bietet sie alles, was modernes und komfortables Wohnen ausmacht.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit acht Wohneinheiten aus dem Jahr 1977. In 2021/2022 wurde sie für den eigenen Gebrauch aufwendig und hochwertig kernsaniert.

Entstanden ist ein Zuhause, das zeitloses Design mit technischer Raffinesse verbindet und nach Absprache sofort bezugsfertig ist.

WOHNUNG

Das Herzstück der Wohnung bildet der Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit rund 50 m² – ein offener Raum, der Großzügigkeit und Gemütlichkeit perfekt vereint. Die große Fensterfront sorgt für viel natürliches Licht und verfügt über einen Zugang zum Balkon, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das Badezimmer wurde mit viel Liebe zum Detail ausgestattet: Whirlpool-Wanne, begehbare Regendusche, WC, Waschmaschinengehäuse sowie hochwertiger Spiegel- und Waschbeckenunterschrank. Ein separates Gäste-WC ergänzt den Komfort.

Neben dem Schlafzimmer stehen ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Kinder-/Arbeitszimmer zur Verfügung – ideal für Familien oder für alle, die flexibel wohnen und arbeiten möchten.

In einem praktischen separaten Abstellraum finden Putzutensilien und Vorräte ihren festen Platz – ordentlich verstaut und jederzeit griffbereit.

Ebenfalls zur Wohnung gehören zwei großzügige Kellerräume (jeweils ca. 12 m²) sowie ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage.

Hier erwartet Sie eine Eigentumswohnung, die modernes Wohnen, Wertigkeit und Wohlfühl miteinander verbindet – perfekt für alle, die nicht irgendeine Wohnung suchen, sondern ein Zuhause mit Charakter und Substanz.

KAUFPREIS

Der Kaufpreis beträgt insgesamt 413.000€. Dieser setzt sich aus 398.000€ für die Wohnung + 15.000€ für den TG-Stellplatz zusammen.

Ausstattung:

Wohngefühl mit Qualität und Stil...

... Hochwertig und geschmackvoll abgestimmte Ausstattung mit viel Blick fürs Detail!

HEIZUNG & SANITÄR

Öl-Zentralheizung mit Brennwertkessel (2002)
Endenergieverbrauchswert 131,4 kWh/(m²*a)
Energie-Effizienzklasse: E
Wasserenthärtungsanlage
Bad, Gäste-WC und Küchenanschlüsse vollständig modernisiert

(2021/22)

ELEKTRIK

Zusätzliche, elektrische Fußbodenheizung in Bad, Gäste-WC und Wohnzimmer (2021/22).

Elektroinstallation komplett erneuert und mit KNX-System ausgestattet (2021/22)

Abgehängte Decken mit integrierten Deckenspots für modernes Lichtkonzept (2021/22).

FENSTER & TÜREN

Kunststofffenster, innen weiß + außen dunkelbraun (2018/19)

3-fach Isolierverglasung, hervorragender Dämm- und Schallschutz

Stilvolle, weiße Innentüren (2021)

Platzsparende Holz-Schiebetüre von Küche zu Flur (2021)

Eingepasste Insektenschutzgitter bei fast allen Fenstern

BODENBELÄGE

Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnräumen (2022).

Stilvolle, großflächige Bodenfliesen in Flur

Strapazierfähige Epoxidharzbodenbeläge in allen Kellerräumen

EINBAUTEN

Hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel, Granit-Arbeitsplatte und Markengeräten (2021)

Waschbecken mit Doppelwasserhahn integriert in Unterschrank (2022)

Großer Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung (2022)

Waschbeckenunterschrank mit Standwaschbecken in Gäste-WC

BALKON

Ca. 6 qm mit West-Ausrichtung

Neuwertiger Fliesenbelag (2022)

Außenbeleuchtung und Außenstromversorgung

NUTZFLÄCHE & STELLPLATZ

PKW-Stellplatz in Tiefgarage (Kaufpreis: 15.000 €)

Zwei großzügige Kellerräume (jeweils ca. 12 qm)

Lage:

Das angebotene Objekt befindet sich in einem Wohnhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage Ampfings. Das Zentrum ist ca. 10 Gehminuten entfernt.

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

Mehr als nur vier Wände - Ihre neue 4-Zimmerwohnung mit Wohlfühlfaktor!



84539 Ampfing

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 115,63 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR

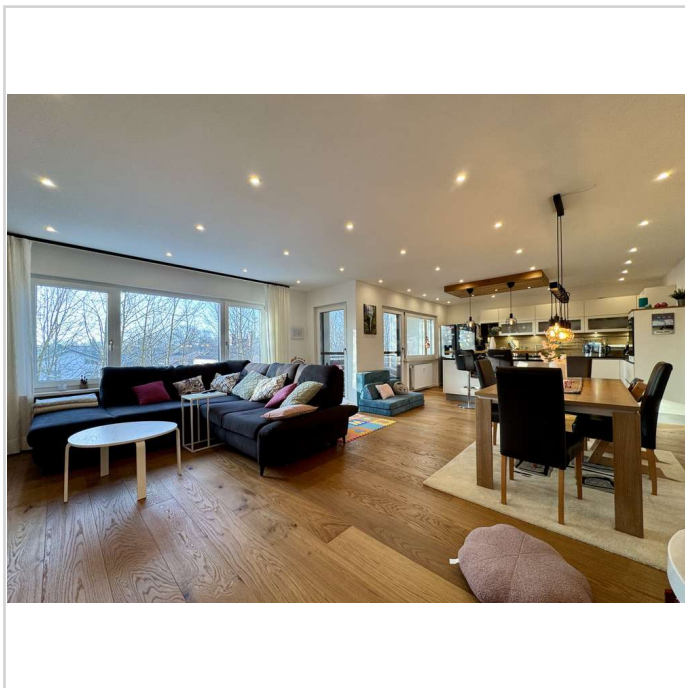
nach München.

Sonstiges:

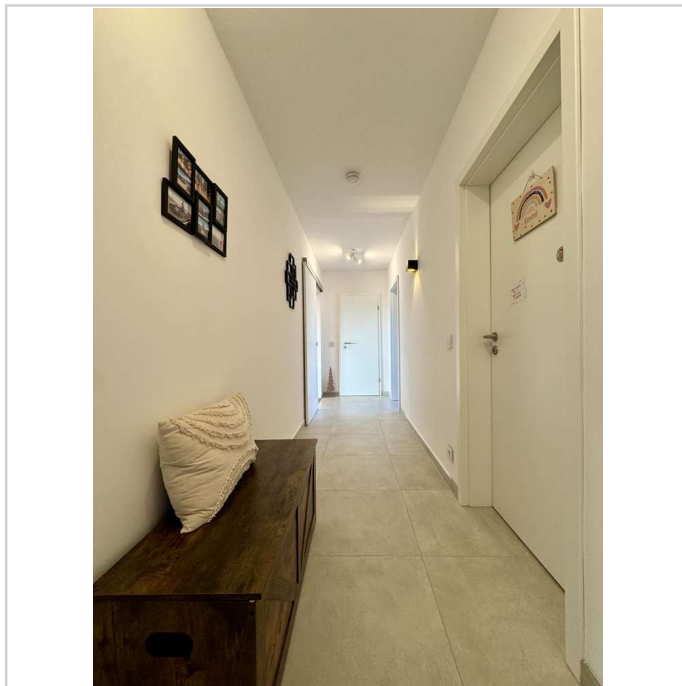
Vielen Dank für Ihr Interesse!

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

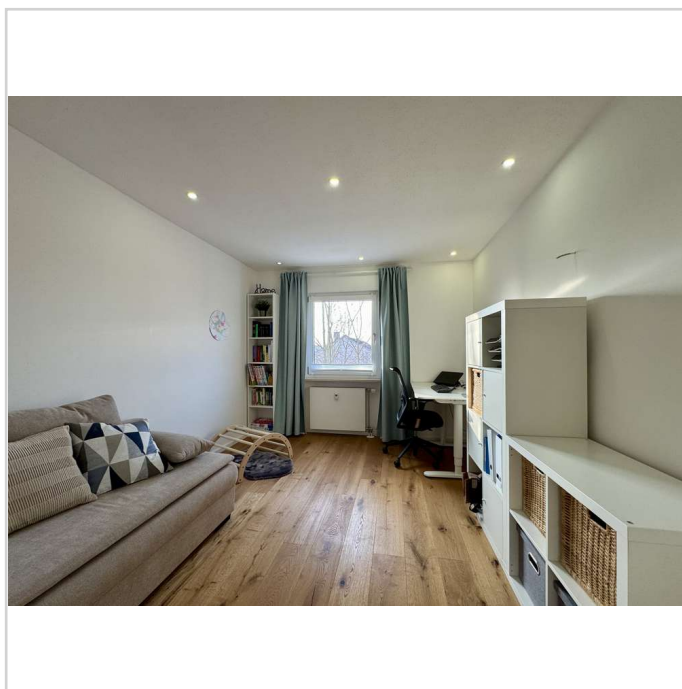
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Willburger & Luft GmbH & Co. KG, trotz größter Sorgfalt keinerlei Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen geben kann. Diese wurden auf Basis der von den Eigentümern bereitgestellten Unterlagen erstellt.



Wohn-/Essbereich



Flur



Kinderzimmer

Mehr als nur vier Wände - Ihre neue 4-Zimmerwohnung mit Wohlfühlfaktor!



84539 Ampfing

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 115,63 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR



Kinderzimmer



Flur



Wohnbereich



Küche-/Essbereich

Mehr als nur vier Wände - Ihre neue 4-Zimmerwohnung mit Wohlfühlfaktor!



84539 Ampfing

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 115,63 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR



Küche



Küche



Wohn-/Essbereich



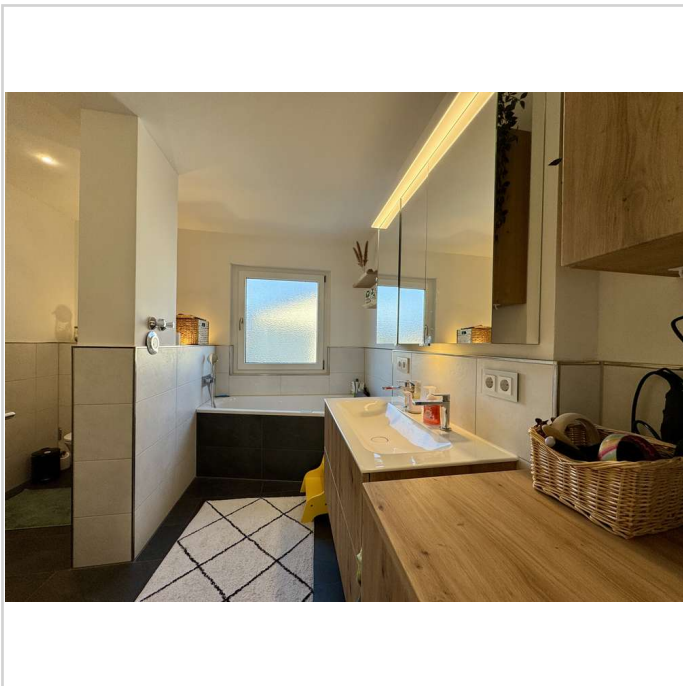
Balkon

Mehr als nur vier Wände - Ihre neue 4-Zimmerwohnung mit Wohlfühlfaktor!

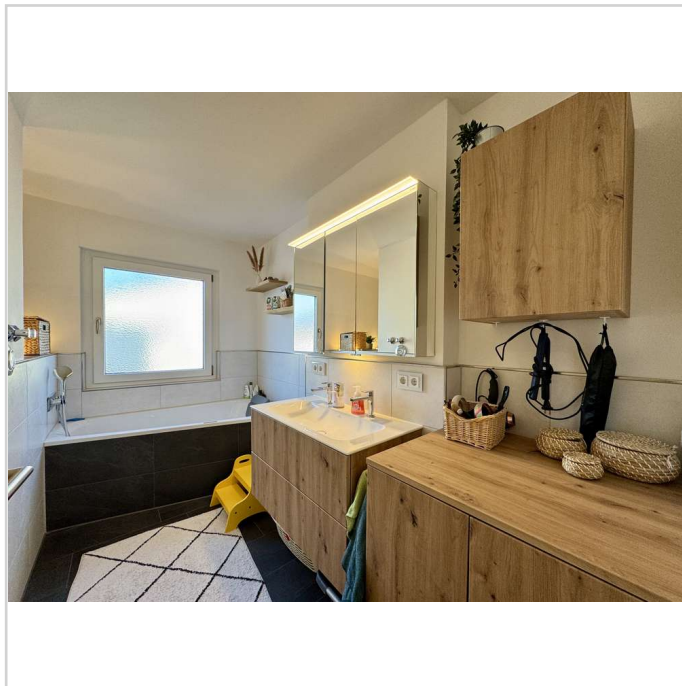


84539 Ampfing

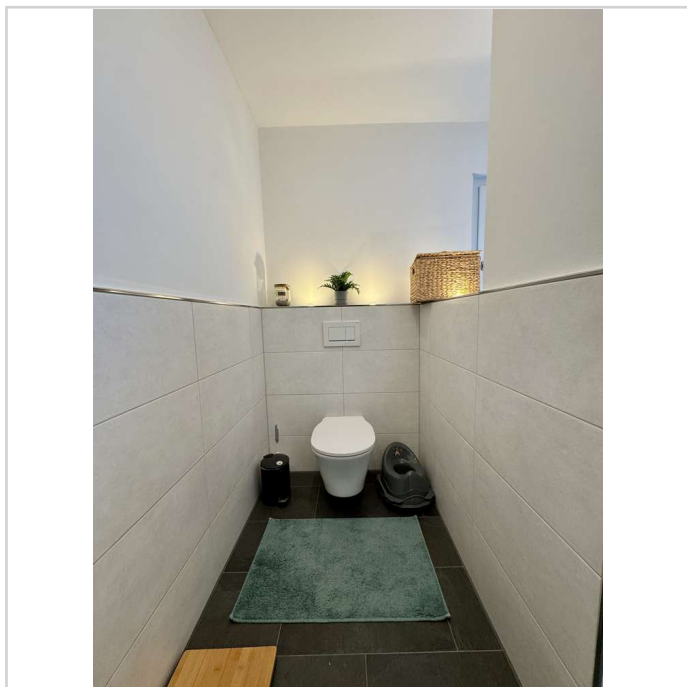
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 115,63 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR



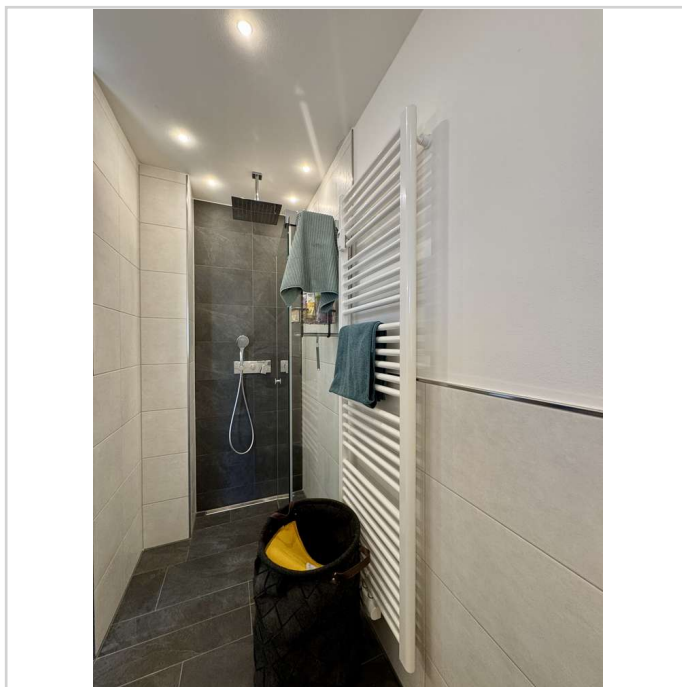
Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer - WC



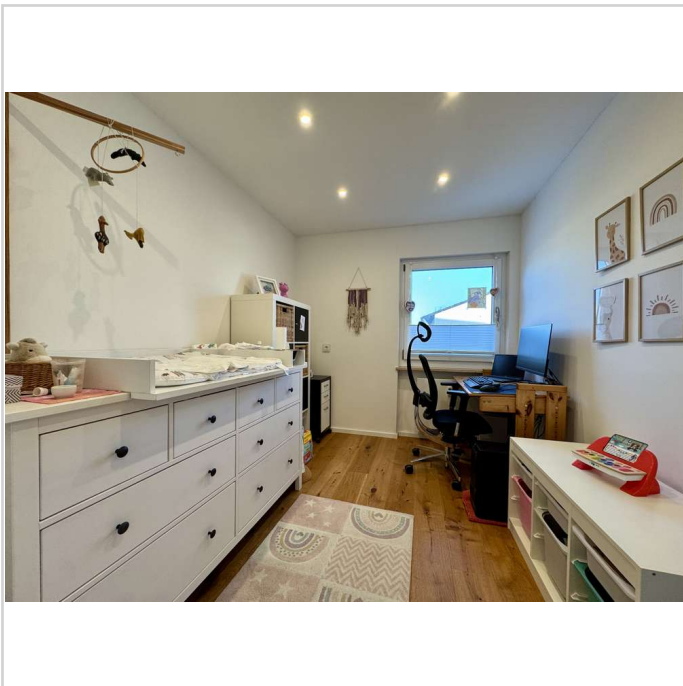
Badezimmer - Begehbare Dusche

Mehr als nur vier Wände - Ihre neue 4-Zimmerwohnung mit Wohlfühlfaktor!

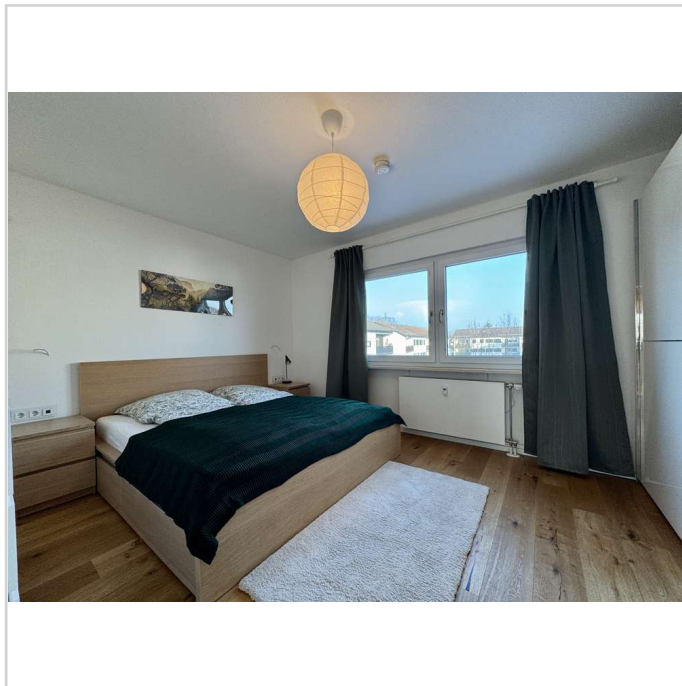


84539 Ampfing

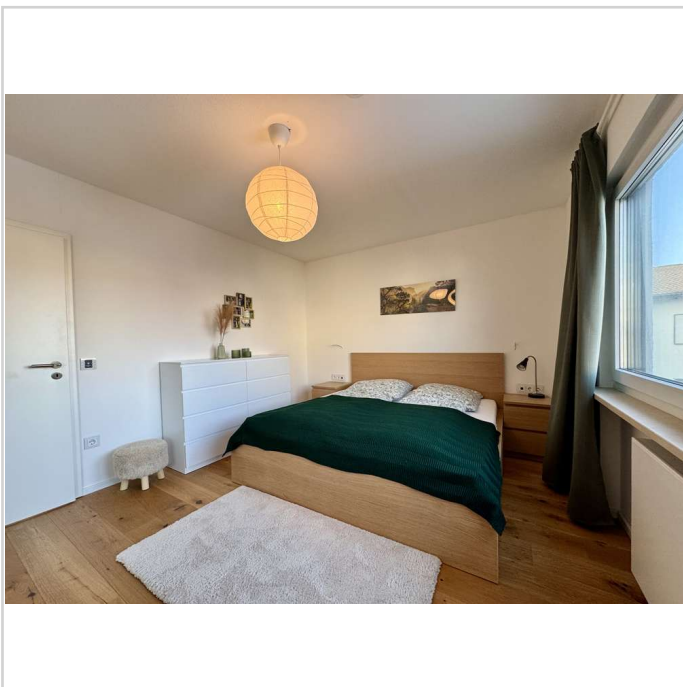
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 115,63 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR



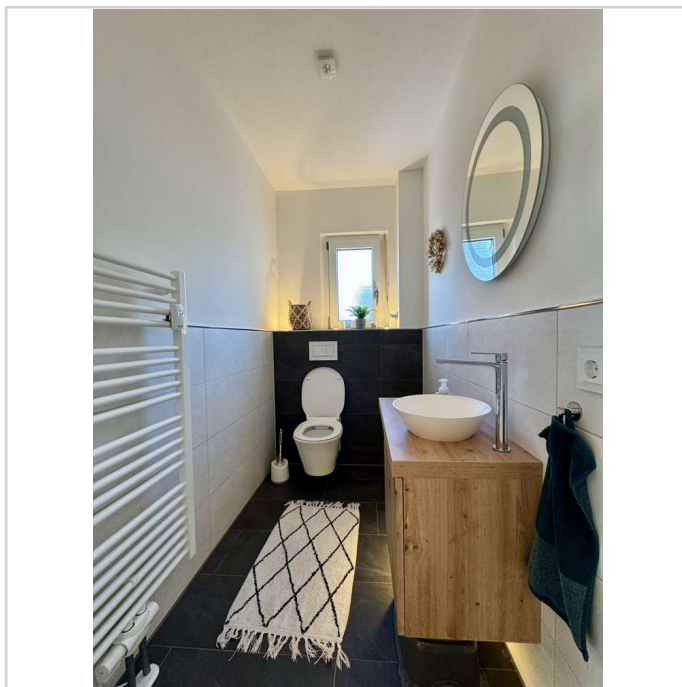
Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Gäste-WC

Mehr als nur vier Wände - Ihre neue 4-Zimmerwohnung mit Wohlfühlfaktor!



84539 Ampfing

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 115,63 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR



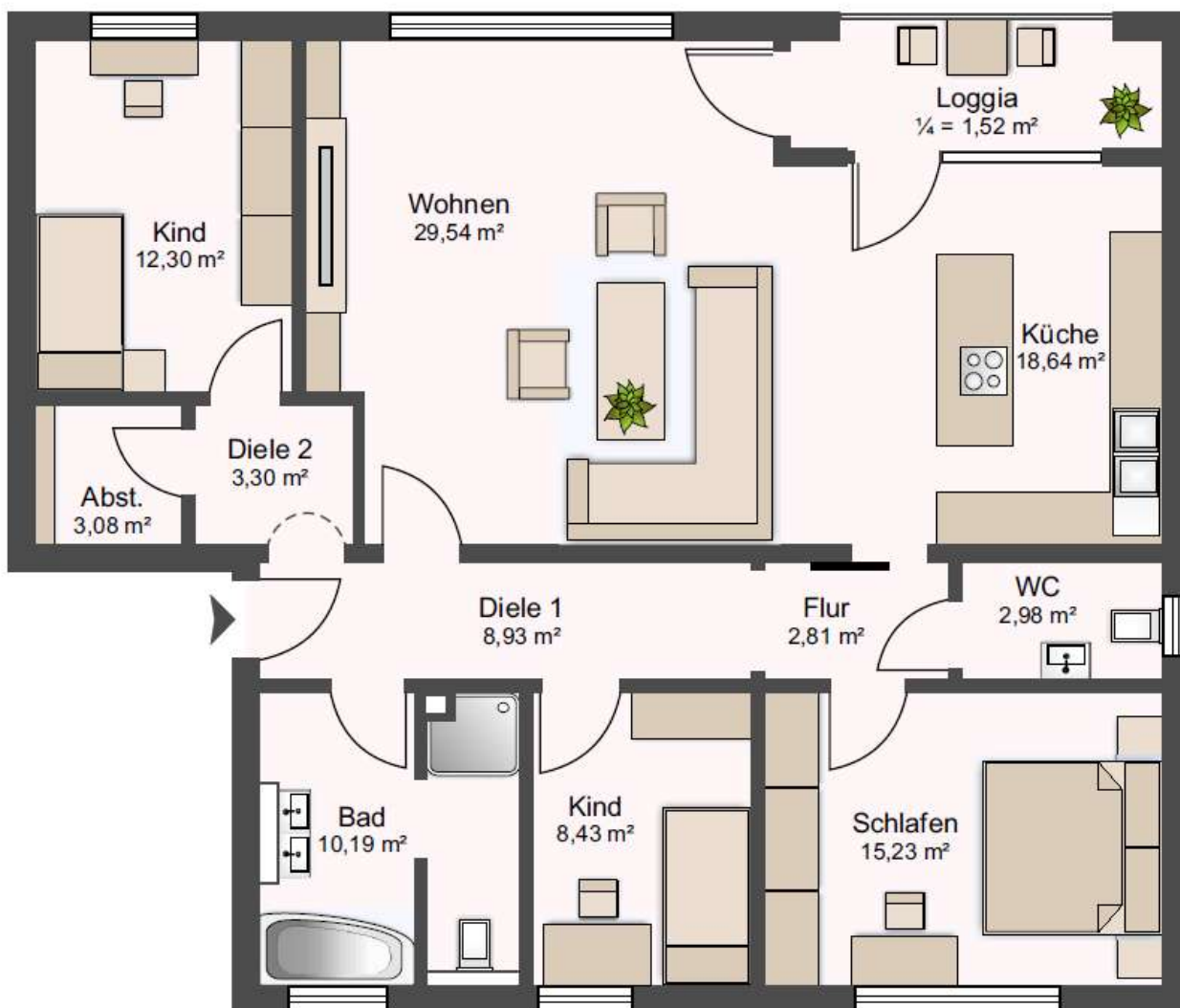
Hausansicht

Mehr als nur vier Wände - Ihre neue 4-Zimmerwohnung mit Wohlfühlfaktor!



84539 Ampfing

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 115,63 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR



Grundriss

Mehr als nur vier Wände - Ihre neue 4-Zimmerwohnung mit Wohlfühlfaktor!



84539 Ampfing

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 115,63 m²
Kaufpreis: 398.000,00 EUR

