

Gepflegt und gut geschnitten! 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Fußbodenheizung



An der Isen 9
84539 Ampfing

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

Scout-ID: 168256015
Objekt-Nr.: 261



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.:	23,00 m ²
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1981
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	120,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1981
Bezugsfrei ab:	Nach Vereinbarung kurzfristig
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 220,00 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.

Gepflegt und gut geschnitten! 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Fußbodenheizung



An der Isen 9

84539 Ampfing

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	82,00 m ²
Kaufpreis:	299.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

WOHNUNG

In einer gepflegten Wohnanlage mit sechs Parteien pro Eingang erwartet Sie diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss. Das im Jahr 1981 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand und vermittelt eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre.

Die Wohnung bietet auf rund 82 qm Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl für Paare als auch für kleine Familien ideal geeignet ist. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer mit über 23 qm, das viel Platz zum Wohnen und Entspannen bietet und direkten Zugang zum überdachten Südbalkon hat – ein schöner Ort, um sonnige Stunden im Freien zu genießen.

Die separate Küche ist mit einer gepflegten und voll funktionsfähigen Einbauküche ausgestattet und bietet zusätzlich genügend Raum für einen kleinen Esstisch. Ein praktischer Abstellraum sowie eine Garderobennische im Eingangsbereich sorgen für zusätzlichen Stauraum und Ordnung im Alltag.

Das Schlafzimmer überzeugt mit seiner angenehmen Größe von knapp 18 qm und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und weitere Möbel. Ein weiteres Zimmer mit ca. 12 qm eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet mit Waschbecken, WC, Badewanne und einem Anschluss für die Waschmaschine. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung, die sich durch die gesamte Wohnung zieht.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage – beides praktische Extras, die den Alltag spürbar erleichtern.

Diese Wohnung verbindet eine angenehme Wohnlage mit einem durchdachten Grundriss und solidem Wohnkomfort – eine ideale Basis, um sich langfristig zuhause zu fühlen.

KAUFPREIS

Der Kaufpreis beträgt insgesamt 314.000€. Dieser setzt sich aus 299.000€ für die Wohnung + 15.000€ für den TG-Stellplatz zusammen.

Ausstattung:

ALLGEMEIN

Gepflegte Wohnanlage mit 6 Parteien pro Eingang
3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
Ca. 82 m² Wohnfläche
Baujahr 1981, sehr gepflegter Zustand

WOHNUNG & KOMFORT

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
Großzügiges Wohnzimmer (über 23 qm) mit Balkonzugang
Überdachter Südbalkon
Separate Küche mit gepflegter Einbauküche und Platz für Esstisch
Schlafzimmer mit ca. 18 qm

Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer mit ca. 12 qm
Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
Praktischer Abstellraum
Garderobennische im Eingangsbereich
Gemeinschaftlicher Kinderspielfeld (50 m entfernt)

NUTZFLÄCHE & PARKEN

Eigenes Kellerabteil
PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (Kaufpreis: 15.000 €)
Absperrbarer Fahrradabstellraum in Tiefgarage

ENERGIE & TECHNIK

Gas-Zentralheizung mit Brennwertkessel (2001)
Endenergieverbrauch: 120 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse: D

Lage:

Das angebotene Objekt befindet sich in einem Wohnhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage Ampfings. Das Zentrum ist ca. 15 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 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.

Gepflegt und gut geschnitten! 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Fußbodenheizung



An der Isen 9
84539 Ampfing

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Hausansicht SÜD



Flur



Garderobe



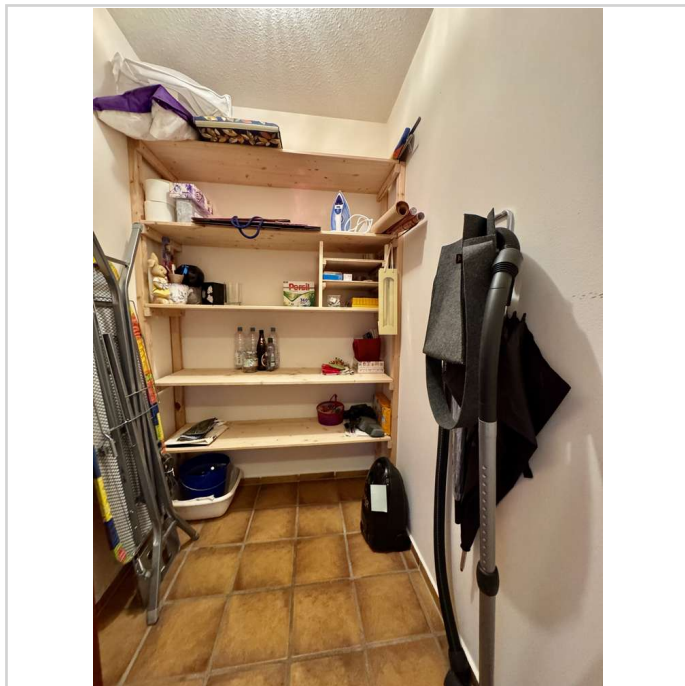
Badezimmer

Gepflegt und gut geschnitten! 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Fußbodenheizung

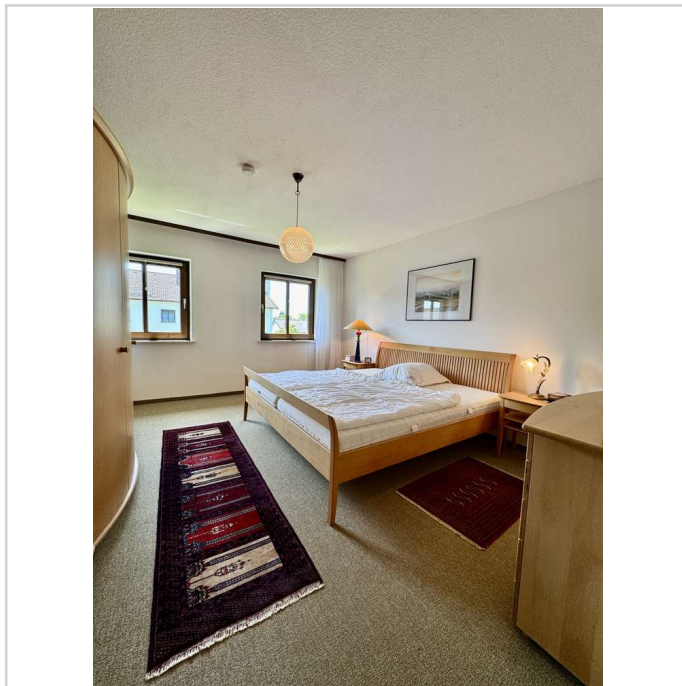


An der Isen 9
84539 Ampfing

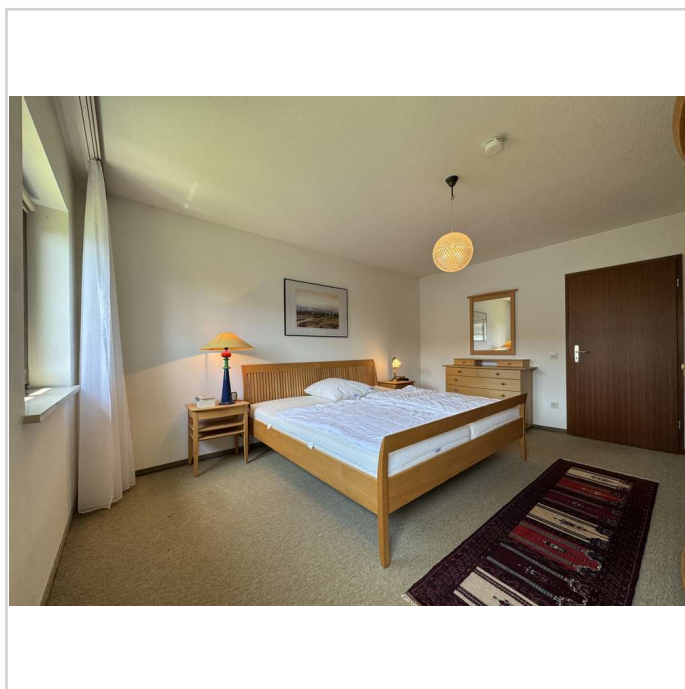
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



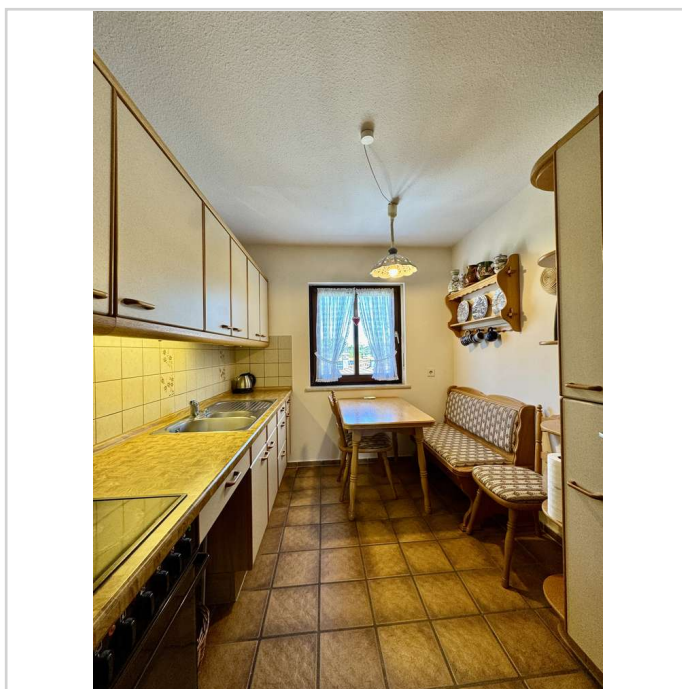
Abstellkammer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche

Gepflegt und gut geschnitten! 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Fußbodenheizung



An der Isen 9
84539 Ampfing

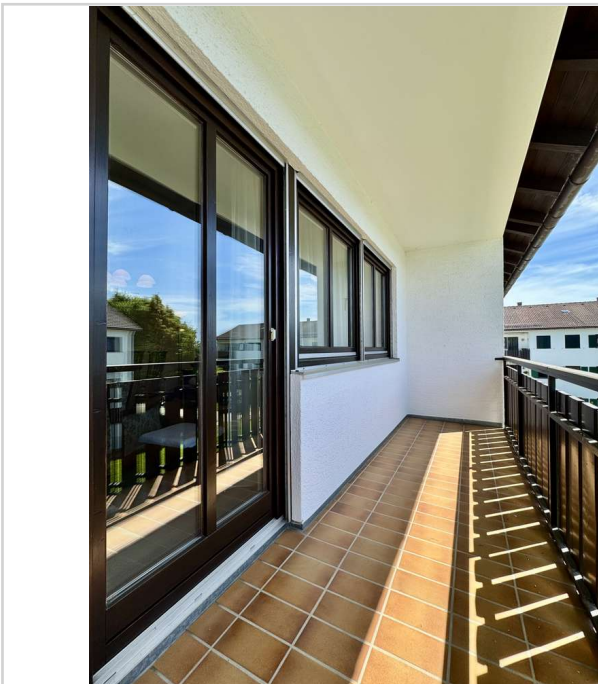
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



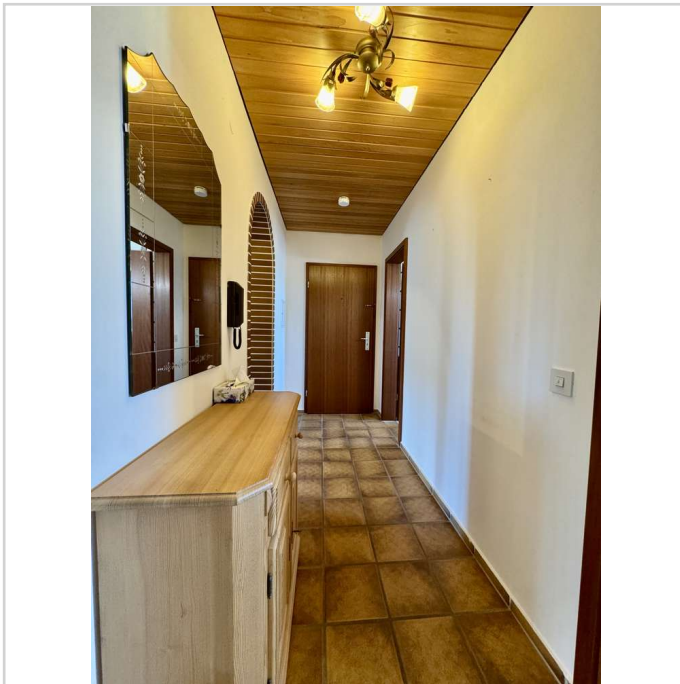
Kinder-/Arbeitszimmer



Wohnzimmer



Balkon



Flur

Gepflegt und gut geschnitten! 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Fußbodenheizung



An der Isen 9
84539 Ampfing

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Gemeinschaftlicher Spielplatz



Hausansicht SÜD



Hausansicht NORD

Gepflegt und gut geschnitten! 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Fußbodenheizung



An der Isen 9
84539 Ampfing

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

