

Schöne, großzügige 3-Zimmerwohnung mit TG-Stellplatz und sonnigem Südbalkon in zentraler Lage



Mühldorfer Straße 4a

84539 Ampfing

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 104,00 m²
Kaltmiete: 850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieter: 1.150,00 EUR

Scout-ID: 170831143
Objekt-Nr.: 1064

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.:	10,00 m ²
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1984
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	72,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	1984
Bezugsfrei ab:	01.12.2026
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
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 = € 2.700,00

Schöne, großzügige 3-Zimmerwohnung mit TG-Stellplatz und sonnigem Südbalkon in zentraler Lage



Mühdorfer Straße 4a
84539 Ampfing

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	104,00 m²
Kaltmiete:	850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.150,00 EUR

Objektbeschreibung:

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine schöne und großzügige 3-Zimmerwohnung, welche sich im 2. OG eines Wohn- und Geschäftshauses befindet und ab dem 01.12.2026 bezogen werden kann.

Diese Wohnung bietet insgesamt ca. 104 qm Wohnfläche, verteilt auf eine Diele, ein Gäste-WC, ein Badezimmer, ein großer Küche- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Kinder-/Arbeitszimmer, ein Wohn-/Essbereich, ein Wohnzimmer sowie einen überdachten Süd-Balkon.

Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über eine Diele, welche ausreichend Platz für ein Schuhregal und eine Wandgarderobe bietet und außerdem über einen praktischen Einbauschränk verfügt. Von hier aus haben Sie Zugang zum separaten Gäste-WC sowie zum Badezimmer.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einer Toilette sowie einem Waschbecken samt Spiegel- und Waschbeckenunterschrank ausgestattet.

Das Schlafzimmer verfügt mit knapp 15 qm über eine komfortable Größe, sodass ein großes Doppelbett und Kleiderschrank problemlos ihren Platz finden. Das große, doppelflügelige Fenster versorgt den Raum mit viel Tageslicht.

Beim sehr großzügigen Küchen-/Essbereich handelt es sich mit knapp 34 qm um den größten Raum dieser schönen Wohnung. Die auf den Objektfotos abgebildete Einbauküche kann vom derzeitigen Mieter – bis auf den Kühlschrank – bei Interesse abgelöst werden. Die Küche verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und bietet außerdem genügend Platz für einen Wäschetrockner.

Das zweite Schlafzimmer hat eine Größe von ca. 12 qm und kann entweder als Kinderzimmer oder auch als Arbeitszimmer für Arbeitende im Homeoffice genutzt werden.

Aus dem ca. 29 qm großen Wohnzimmer haben Sie Zugang zum überdachten Südbalkon, welcher mit gut 7 qm über eine komfortable Größe verfügt und mit einer Markise ausgestattet ist.

Das Badezimmer, die Diele und das Gäste-WC sind mit keramischen Fliesen gefliest. Der Flur, der Küchen-/Essbereich, das Kinder-/Arbeitszimmer, das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer verfügen über gepflegte Laminatböden. Außerdem verfügen alle Räume über Rollläden sowie weißen Kunststofffenstern.

Zur Wohnung gehörend ist neben einem eigenen Kellerabteil auch ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, welche Sie trockenen Fußes über das Treppenhaus erreichen können.

Das angebotene Objekt befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Ampfing.

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.

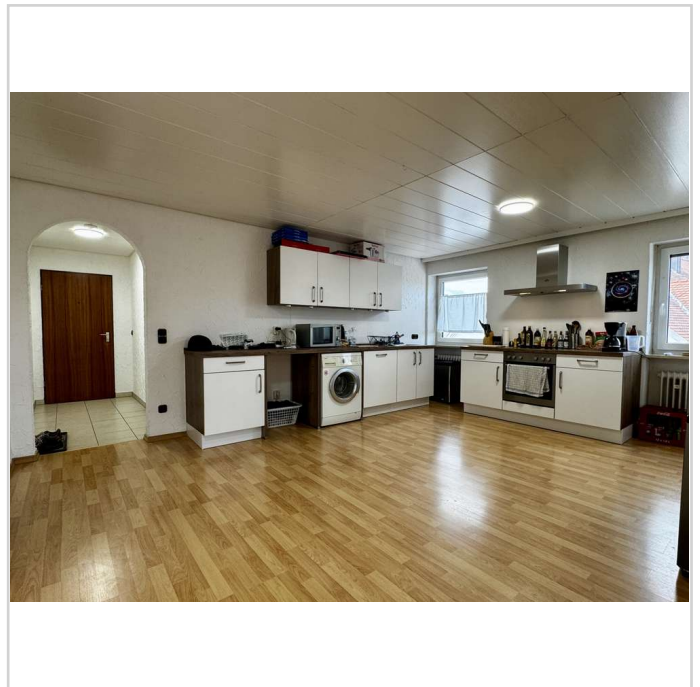
Des Weiteren liegt der Bahnhof Ampfing auf der Linie München - Mühdorf mit einer stündlich-verkehrenden Zugtaktung. Den Ostbahnhof erreichen Sie in ca. 45 min. Auf dieser Strecke pendeln täglich 12.000 Menschen mit der Südostbayernbahn nach München.

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.



Küche-/Essbereich

Lage:

Schöne, großzügige 3-Zimmerwohnung mit TG-Stellplatz und sonnigem Südbalkon in zentraler Lage

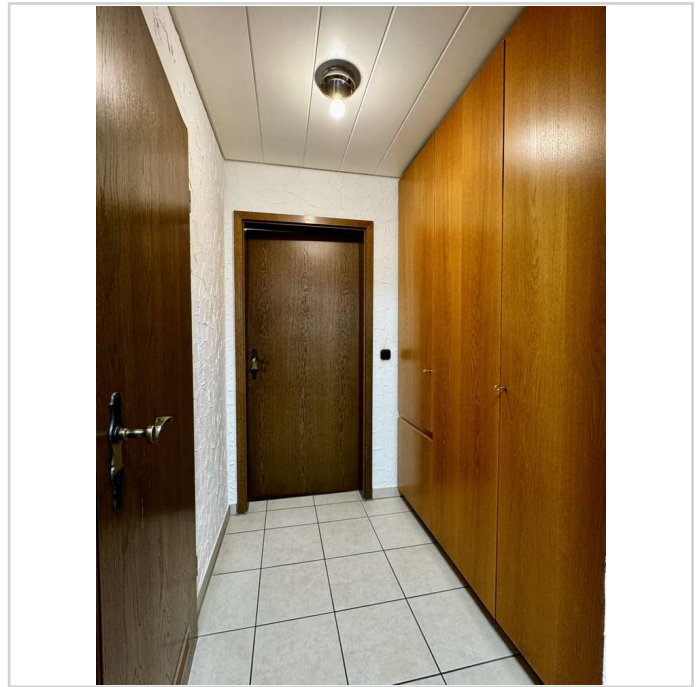


Mühdorfer Straße 4a
84539 Ampfing

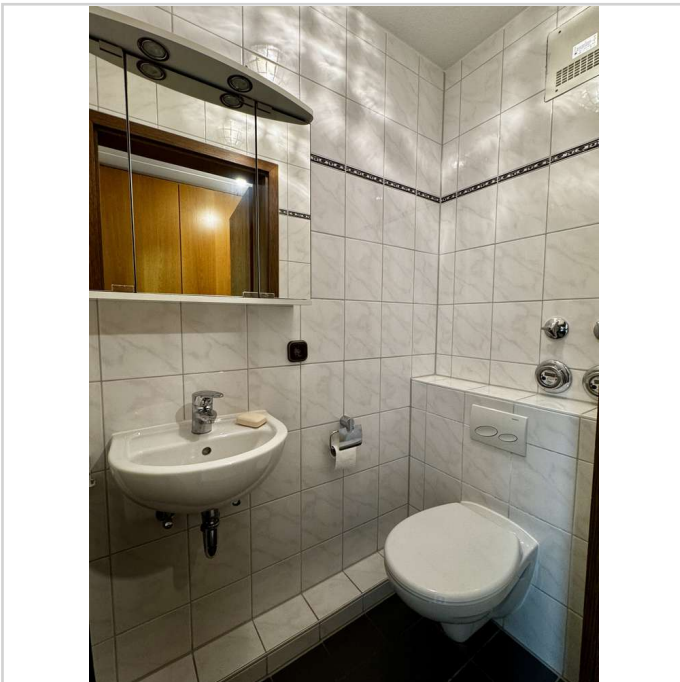
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 104,00 m²
Kaltmiete: 850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.150,00 EUR



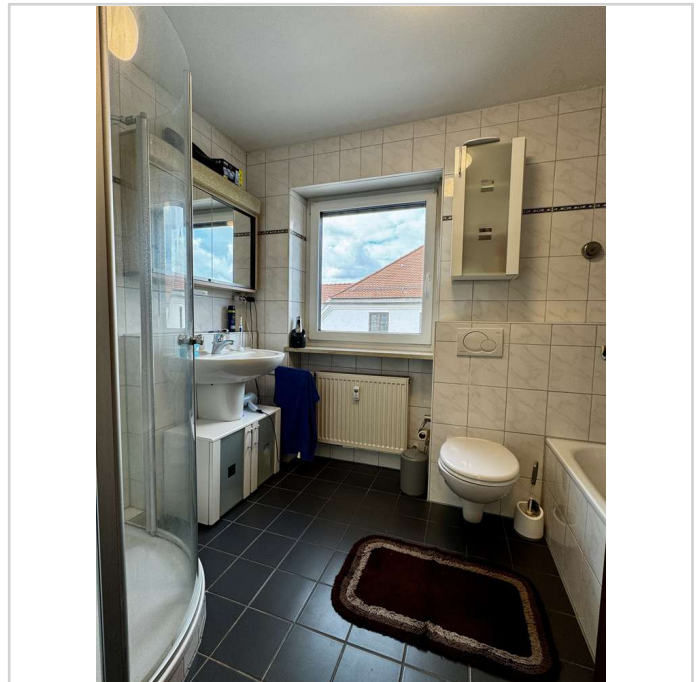
Flur



Garderobe



Gäste-WC



Badezimmer

Schöne, großzügige 3-Zimmerwohnung mit TG-Stellplatz und sonnigem Südbalkon in zentraler Lage



Mühdorfer Straße 4a
84539 Ampfing

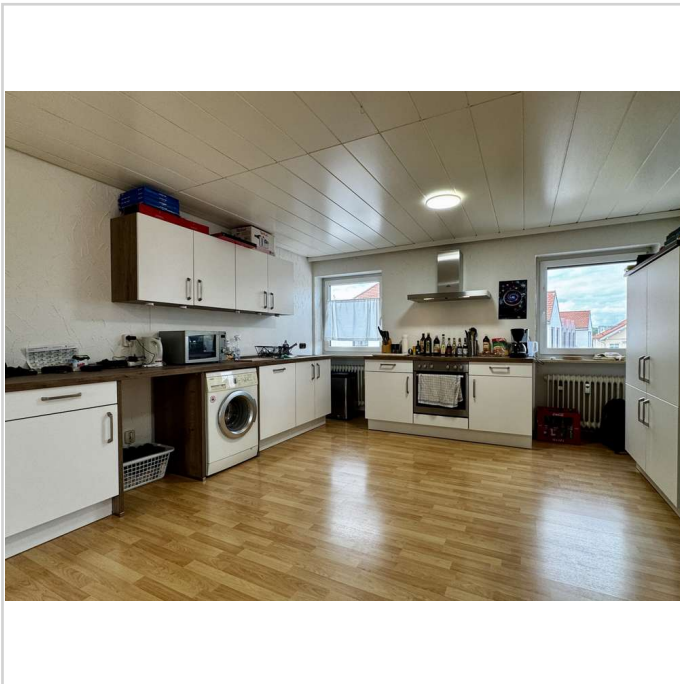
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 104,00 m²
Kaltmiete: 850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.150,00 EUR



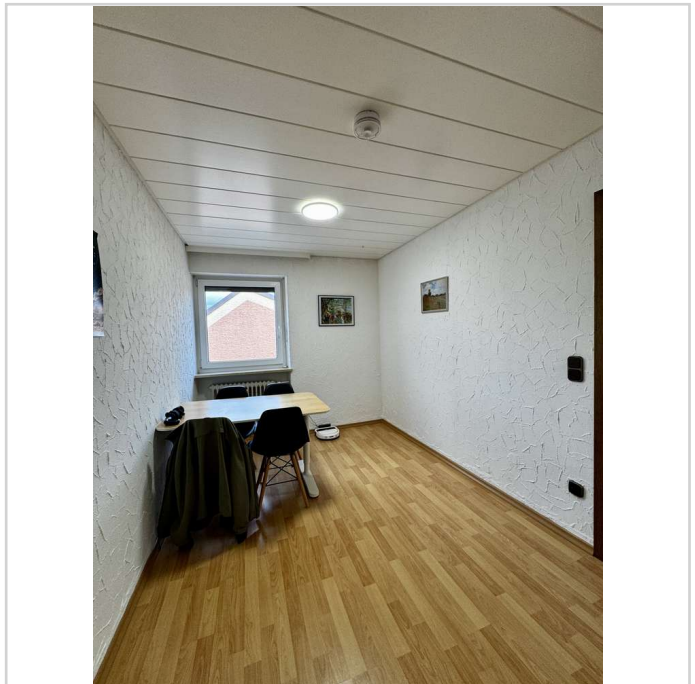
Badezimmer



Küche-/Essbereich



Küche-/Essbereich



Essbereich

Schöne, großzügige 3-Zimmerwohnung mit TG-Stellplatz und sonnigem Südbalkon in zentraler Lage



Mühdorfer Straße 4a
84539 Ampfing

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 104,00 m²
Kaltmiete: 850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.150,00 EUR



Kinderzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon

Schöne, großzügige 3-Zimmerwohnung mit TG-Stellplatz und sonnigem Südbalkon in zentraler Lage



Mühdorfer Straße 4a
84539 Ampfing

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 104,00 m²
Kaltmiete: 850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.150,00 EUR



Balkon



Schlafzimmer



Flur

Schöne, großzügige 3-Zimmerwohnung mit TG-Stellplatz und sonnigem Südbalkon in zentraler Lage



Mühdorfer Straße 4a
84539 Ampfing

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	104,00 m ²
Kaltmiete:	850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.150,00 EUR

