

Exposé

Doppelhaushälfte in Ampfing

Große 7-Zimmer DHH in Ampfing! Verkauf von Privat mit fairem Preis



Objekt-Nr. OM-435952

Doppelhaushälfte

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:
Tina Walgenbach

84539 Ampfing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	356,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	156,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Jeder kennt die verschiedenen Objektbeschreibungen, bei der irgendwie doch jede der anderen gleicht! Wir möchten mutig sein und es anders machen! Echt. Offen. Fair.

Mit dieser Doppelhaushälfte sind Sie auf ein echtes Platzwunder gestoßen!

Sie bietet großen Familien genug Platz, so dass sich jeder frei entfalten kann. Es ist die perfekte Mischung aus "gemütlich genug" um sich als Familie Nahe zu stehen, aber auch "weitläufig genug", um individuellen Freiraum und Abstand bieten zu können. Nur zu oft haben wir von unseren Besuchern gehört:

"so groß sieht es von außen gar nicht aus - faszinierend wie viel Platz euer Haus von innen bietet!"

Und das stimmt auch! Hier wurde bis jetzt als 7-köpfige Familie gelacht, gelebt, gelernt und sogar gearbeitet! Hund & Katzen haben ebenfalls noch ihr eigenes Plätzchen gefunden! Dennoch entstand nie das Gefühl es wäre zu eng oder der Platz fehlt... nur bei Partys und Kindergeburtstagen fühlt es sich mal turbulent-voller an :)

Wenn wir uns hier so wohl fühlen, warum verkaufen wir? Ganz einfach - weil es uns nun mehr in die Freiheit und Natur zieht... und immer da wo ein Kapitel endet, fängt auch das nächste spannende Kapitel an! Und da es uns damals beim Kauf wichtig war, genug Geld für individuelle Renovierungen zu haben, verkaufen wir von privat um Vermittlungskosten für den Käufer zu sparen.

Hausbeschreibung:

(Hinweise zu den Räumen findet ihr passend in den Bildern)

- Baujahr 1976
- Beton Massivhaus
- 7 Zimmer (ursprünglich 5 Zimmer - Keller wurde 2021 zum Wohnkeller umgebaut)
- ca. 156 m² Wohnfläche (ursprünglich 129 m² ohne Kellerräume)
- 356 m² Grundstücksfläche (Garten unterteilt in Süd- & Nordgarten)
- Garage (größer als Standard-Fertigaragen - länger und breiter)
- Stellplatz im Hof (Hof ist komplett umzäunt inkl. breitem Hoftor)

Zimmer und Etagenaufteilung:

Erdgeschoss

Zwischen Garage und Eingangstür befindet sich ein überdachter Vorgang, welcher als zusätzlicher Stau- und Vorratsplatz von uns genutzt wurde. (zum Beispiel für Getränke)

Betritt man die DHH steht man erstmal in einem Windfang, was praktische ist, um Straßenschuhe abzulegen. Von dort aus geht es entweder ins kleine Gäste-WC oder in die Diele, durch die man zum großen Wohnzimmer oder der gemütlichen Esszimmer-Küche kommt. Auf der Südterrasse findet unter der 2025 erneuerten Markise eine große Outdoor-Lounge leicht Platz.

Obergeschoss

Treppauf gelangt man in eine weitere Diele die genug Platz für Stauschränke und Regale bietet. Die Diele ist genau mittig zwischen Elternschlafzimmer, Kinderzimmern und Bad - somit halten sich trotz großer Diele die Laufstrecken gering. Durch das Elternschlafzimmer und dem Kinderzimmer № 3 gelangt man auf den Südbalkon, welcher von uns hauptsächlich als Wäschetrocknungsplatz genutzt wurde. Die Wäsche konnte dort im Sommer gut (teilweise mit Schatten um Ausbleichen zu umgehen) trocknen. Er ist aber ebenfalls groß genug um sich dort einen schönen Entspannungsbereich einzurichten.

Kellergeschoss

Im Keller wurde von uns die Raumaufteilung umgestaltet. Aus dem großen Vorraum haben wir eine abgetrennte Waschküche gemacht, um den Geräuschpegel der Waschmaschine und dem Trockner zu reduzieren. Die Wandsetzung wurde aber so geplant, dass ausreichend Vorraum zur Verfügung steht um dort Kisten zu lagern (z. B. Weihnachtsschmuck). Der große südliche Kellerraum wurde von uns zu 2 Wohnräumen (inkl. Heizung/Elektro) umgestaltet. Durch die südliche Lage kommt genug Licht in den Keller um die Räume auch ohne Beleuchtung nutzen zu können.

Ausstattung

Das Haus wurde 1976 als Massiv-Fertigbetonhaus erbaut. Die Vorteile eines Betonhauses liegen neben der Robustheit und Langlebigkeit vor allem auch in der Schall- und Wärmeschutzisolierung. Das Haus und das Grundstück wurden immer wieder gepflegt und renoviert:

Modernisierungen

Vor unserem Kauf 2015:

2001 neuer Warmwasserspeicher

2002 neue Fenster im Bad & Gäste-WC

2002 neuer Öl-Brenner

2007 Renovierung Badezimmer OG

2007 Giebelwand Verkleidung erneuert (Westseite)

2010 neuer Kesselanlage (Viessmann)

2014 neue Dacheindeckung (neue Schindel)

2014 Dachuntersicht und Dachrinne Südseite gestrichen

Nach unserem Kauf 2015:

2015 neue Böden Kinderzimmer OG

2015 neues Garagendach

2016 neuer Vinyl-Boden im Wohnzimmer

2016 neue Innentüren im ganzen Haus

2017 Renovierung Gäste-WC

2018 Verbesserung Garagendach, da es nicht ganz dicht war

2018 Renovierung Küche + neue Einbauküche IKEA

2018 Teilaustausch der Heizkörper

2019 Austausch von Dachschindeln (die alten hatten eine Fehlbrennung und waren daher farblich herausstechend - also nur eine optische Renovierung)

2020 Gartenumgestaltung / Kletterturm

2021 Umbau Keller / Unterteilung in Vorraum + Waschküche & 2 Wohnräume

2023 Renovierung Wohnzimmer

2024 Renovierung Schlafzimmer inkl. neuem Boden

2025 neue Markise

2026 neuer Zaun im Nordgarten

aktuell noch geplante Renovierungen:

- neuer Zaun süd / süd-westlich (am Hof) - bereits erledigt!
- Malerarbeiten im Vorgang und innen - bereits erledigt!
- Erneuerung der Elektrizität durch Fachbetrieb - teilweise erledigt!

notwendige Renovierungen des neuen Besitzers um den aktuellen Energiestandards besser zu entsprechen: (darum schreiben wir offen und fair)

- Fenster im ganzen Haus sollten getauscht werden
- Dämmung des Dachgeschoss

Warum haben wir es bis jetzt noch nicht gemacht? Weil wir uns bis zum Entschluss das Haus nun zu Verkaufen nicht einig waren, ob wir das Dachgeschoss nur dämmen oder tatsächlich zu einem weiteren Raum ausbauen wollen. So gab es immer wieder Gespräche und auch Angebote von örtlichen Firmen, aber ein Jahr um das andere verging und wir haben es einfach nie final erledigt. Die Fenster sollten immer im Zuge der Dachgeschoss-Renovierung ausgetauscht werden, da für das Dachgeschoss dann ebenfalls andere Dachfenster geplant gewesen wären. Durch die Anhebung des Daches und dessen Ausbau (Möglichkeit für Leitungsverbau besteht bereits) könnte nochmal eine deutliche Vergrößerung der Wohnfläche erreicht werden.

Ein neuer Energieausweis liegt vor.

Es können Teile der Möbel und Ausstattung (z. B. Einbauküche, Spielturm) nach Rücksprache übernommen werden.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Willkommen · in · Ampfing, · wo · Ihr · neues · Zuhause · auf · Sie · wartet!

Dieses geräumige DHH liegt äußerst vorteilhaft in der 6.500 Einwohner Gemeinde Ampfing. In nur 200m Entfernung befindet sich die Haltestelle Ampfing, von wo aus Sie bequem die Umgebung erkunden oder die älteren Kinder ihren täglichen Schulweg zu den weiterführenden Schulen antreten können. Ein Supermarkt ist in nur 600m zu erreichen, sodass die alltäglichen Besorgungen schnell erledigt sind. Für die Jüngsten gibt es außerdem den Kindergarten St. Margareta in 350m Entfernung & die Krippe Isenzwergerl lässt sich in ca. 8 Minuten ebenfalls gut zu Fuß erreichen. Die Mittelschule Ampfing und der gegenüberliegenden Grundschule ist ebenfalls in der Nähe, was den Schulweg besonders kurz und angenehm macht. Die Gemeinde Ampfing hat gute Sport-, Freizeit- und Kulturangebote und der Sportplatz liegt ebenfalls neben den Schulen in ca. 1km Entfernung. Ampfing verfügt ebenfalls über mehrere Lokalitäten und einer guten Anbindung zur ärztlicher Versorgung. Seit 2025 plant die Gemeinde einen Anschluss an die Fernwärme. Notwendige Probebohrungen fanden bereits statt. Dies bietet demnächst eine echte "grüne" alternative Heizvariante.

Ampfing liegt ca. 70 Kilometer östlich der Landeshauptstadt München und rund zehn Kilometer vor den Toren der Kreisstadt Mühldorf a. Inn. Die Gemeinde Ampfing ist sehr günstig in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Besonders vorteilhaft ist die Lage an der A94, der Hauptverkehrsachse München - Mühldorf a. Inn - Passau.

Nutzen Sie die Chance, in dieser freundlichen Nachbarschaft zu leben, die alles bietet, was Sie für ein glückliches Familienleben benötigen. Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Ampfing!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	231,68 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Außenansicht oben nördlich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Windfang



Diele / Marmortreppen

Exposé - Galerie



EG / Wohnzimmer



EG / Wohnzimmer groß (Büroek)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer TV-Wand



EG / großes Esszimmer

Exposé - Galerie



EG / Rundbogen zur Küche



EG / Küche inkl. Einbauküche

Exposé - Galerie



EG / Küche Fenster nördlich



EG / Gäste-WC

Exposé - Galerie



EG / Stauraum Gäste-WC



OG / großer Flur

Exposé - Galerie



OG / Flur Stauraum



OG / Bad Dusche & Wanne

Exposé - Galerie



OG / Badezimmer



- * OG - Schlafzimmer Eltern ***
- Renovierung 2024
 - Laminatboden
 - Fenster und Balkontür zur Südseite
 - noch alter Heizkörper aber funktionsfähig

OG / Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



OG / Eltern



OG / Kind 1 Nordfenster

Exposé - Galerie



OG / Kind 1

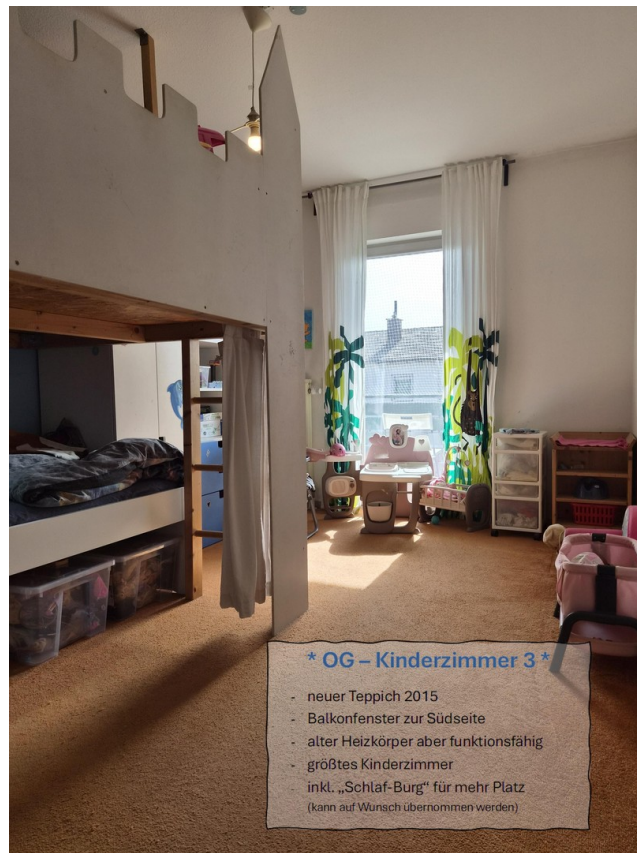


OG / Kind 2 Nordfenster

Exposé - Galerie



OG / Kind 2



OG / Kind 3 Südbalkon

Exposé - Galerie



OG / Kind 3



* UG - Kinderzimmer 4 *

- neuer großer Raum (2021)
- momentan teilen sich sogar 2 Kinder diesen Raum auf eigenen Wunsch
- Kellerfenster zur Südseite
- Laminatboden
- neuer Heizkörper

UG / Kind 4 Südseite

Exposé - Galerie



UG / Kind 4



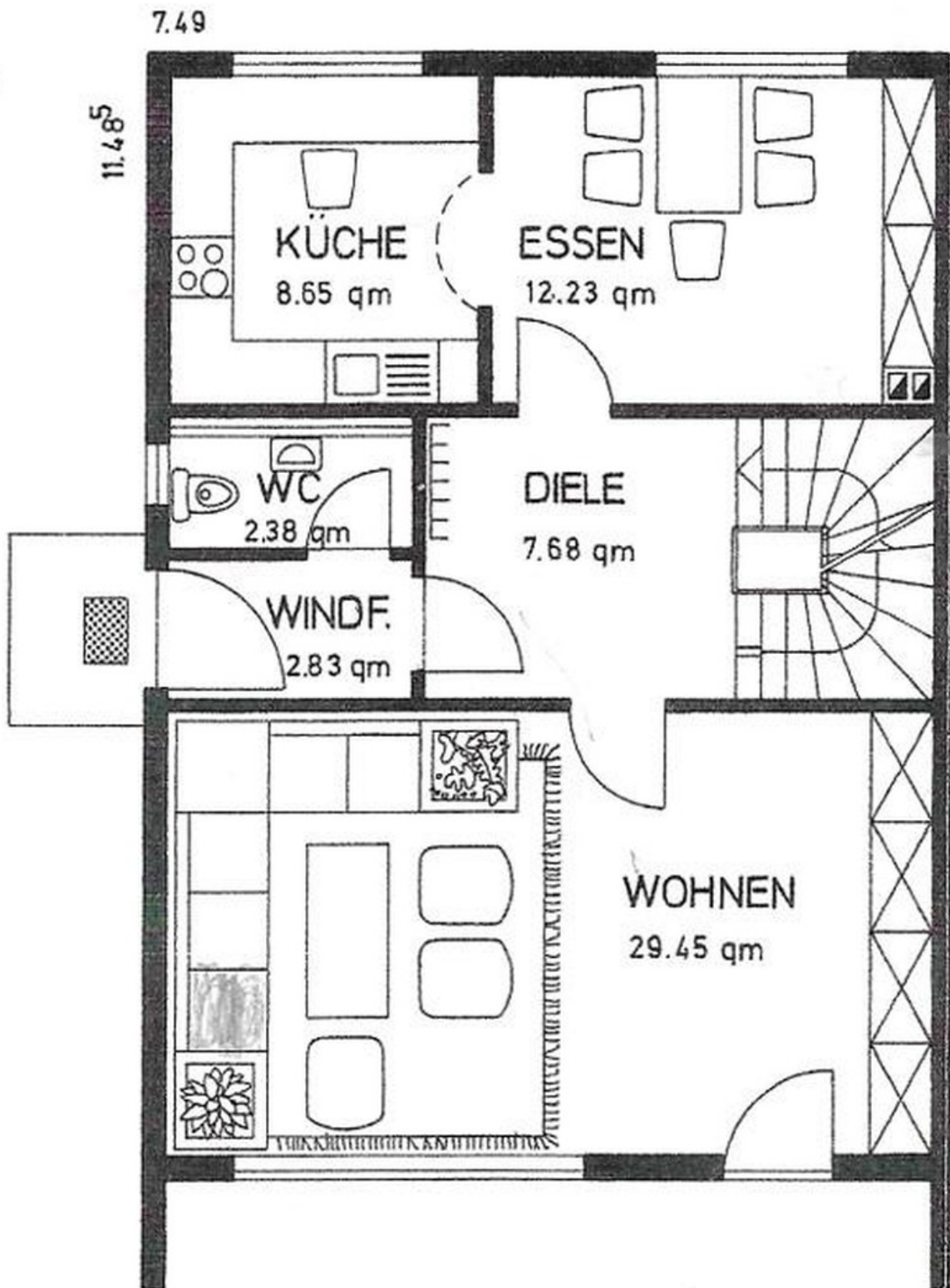
UG / Kind 5 Südseite

Exposé - Galerie



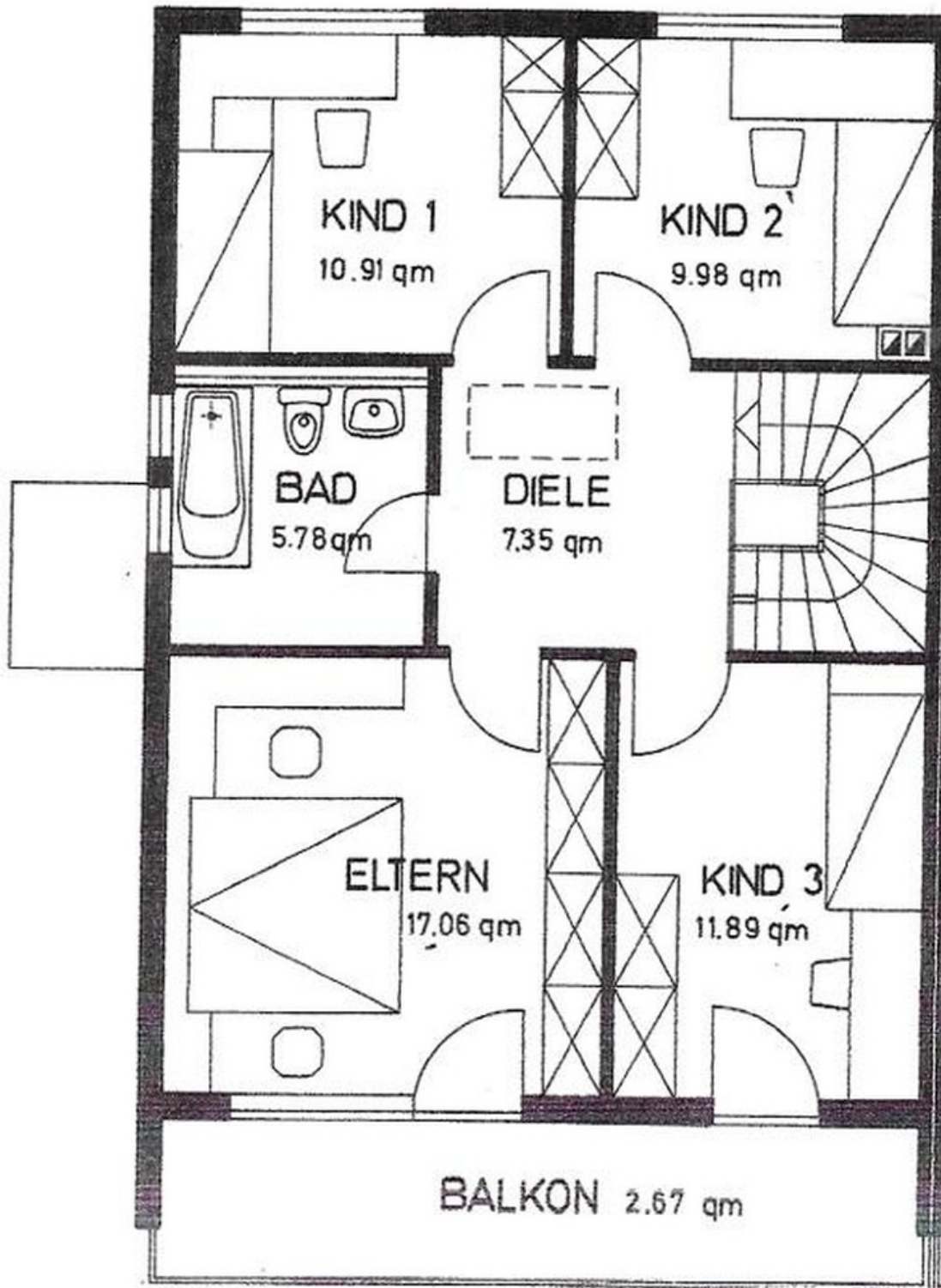
UG / Kind 5

Exposé - Grundrisse



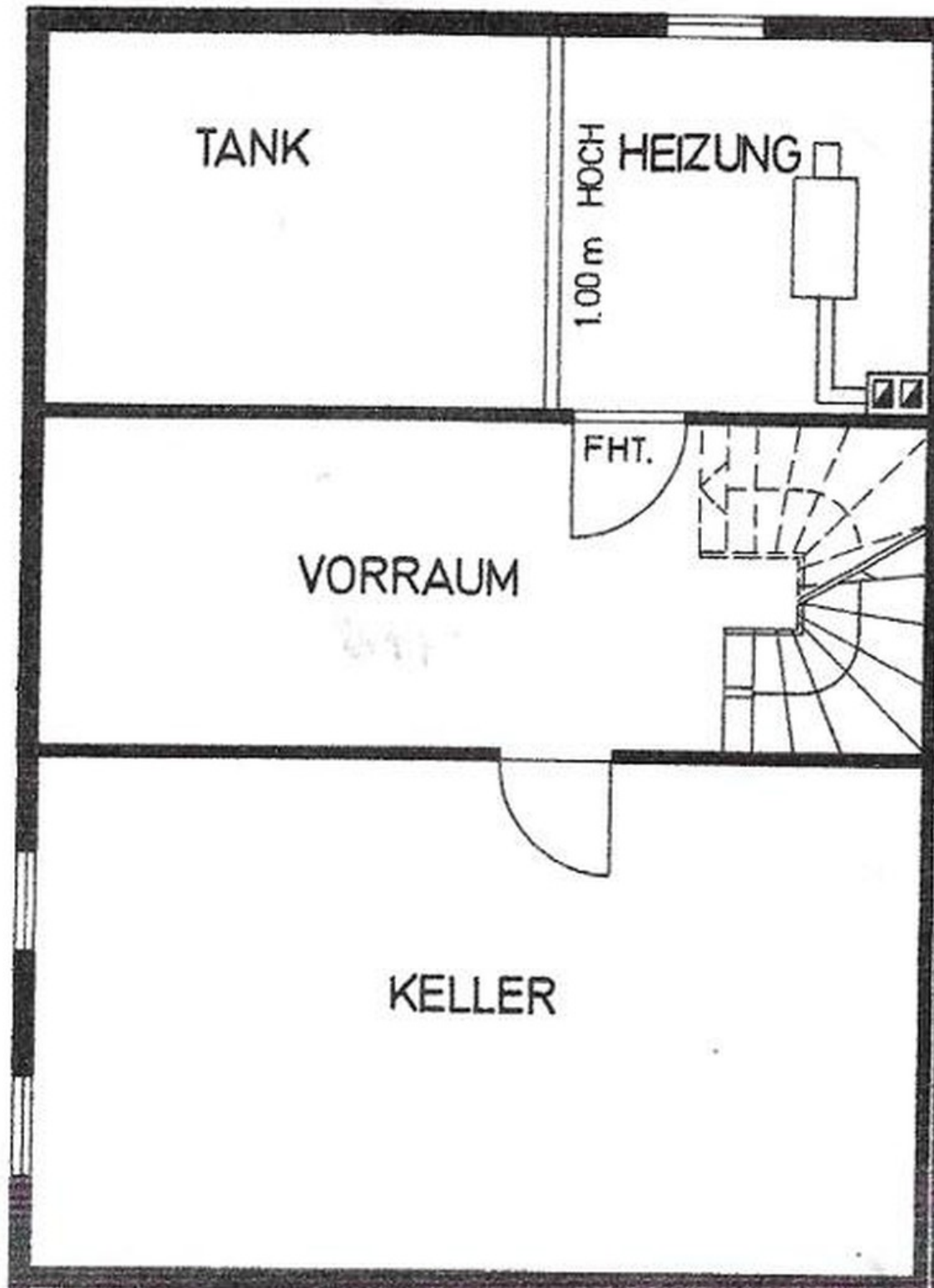
EG Grundriss

Exposé - Grundrisse



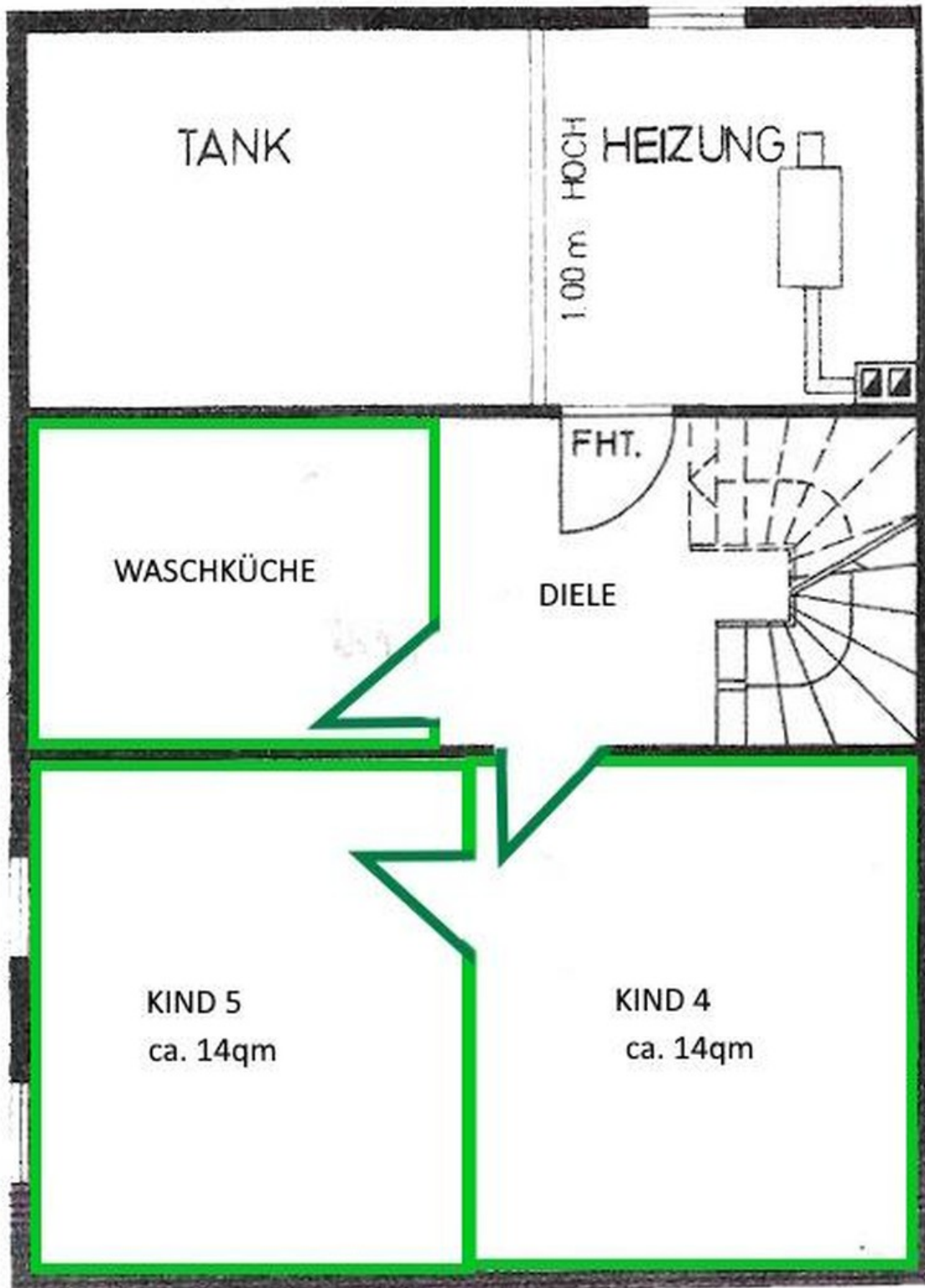
OG Grundriss

Exposé - Grundrisse



UG Grundriss alt

Exposé - Grundrisse



UG Grundriss nach Umbau