

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ampfing

Ansprechende 3-Zi-Wohnung im EG mit Loggia, Freisitz, Garten und Garage



Objekt-Nr. **OM-451219**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:
Claudia Manghofer

84539 Ampfing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Mietsicherheit	2.850 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	82,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	70 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle, ansprechende und praktisch eingeteilte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im EG eines gepflegten 6-Familien-Hauses. Die buchefarbenen Böden, weißen Wände und Türen versprühen Behaglichkeit.

Die Wohnung führt durch einen Garderoben- und Windfangbereich zur Ess-Diele, die zum großzügigen Wohnzimmer offen ist. Die separate, neuwertige Einbauküche (kann vom Vormieter abgelöst werden) ist durch eine Wand aus Glasbausteinen abgetrennt. Dies wirkt modern und durchflutet den Essbereich mit Licht.

Die beiden Schlafräume sind durch einen länglichen Flur getrennt liegend und sorgen so für ein ruhiges Schlafen.

Das nebeneinander liegende Bad und WC sind mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen und weißen Wandfliesen sowie Fenstern ausgestattet. Gegenüber der Badewanne hat neben dem Waschtisch noch eine Waschmaschine Platz.

Vom Wohn- bzw. Schlafzimmer gelangt man ins Freie zur Loggia, die zum Freisitz und großen Garten führt.

Ausstattung

Das Wohnhaus wurde 2010 energetisch saniert mit Vollwärmeschutz und 2025 mit einer neuen Pelletheizung und Solarthermie für WW-Unterstützung ausgestattet. Dies sorgt für eine kostengünstige Energieversorgung und ein angenehmes Raumklima.

Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare und kleine Familien.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Keine Haustiere erwünscht

Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage im Osten von Ampfing. Bahnhof und Ortsmitte sind gut zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar.

Ampfing ist eine lebendige Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und liegt verkehrsgünstig direkt an der Autobahnauffahrt zur A94 zwischen München und Passau. Die Kreisstadt Mühldorf ist nur wenige Kilometer entfernt.

Dank der direkten Anbindung an die Bahnstrecke München-Simbach ist Ampfing besonders für Pendler attraktiv - mit einer Fahrzeit von etwa 40 Min. nach München.

Die Gemeinde selbst zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Neben einer guten Grundversorgung mit Supermärkten, Schulen, Kindergärten und ärztlicher Versorgung bietet Ampfing zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Dazu gehören Sportvereine, Rad- und Wanderwege, kulturelle Veranstaltungen sowie das Spiel- und Badeparadies "Grüne Lagune", ein in Bayern einzigartiges Naturbad.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essdiele: Blick zum Wohnzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Essdiele



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



WC

Exposé - Galerie

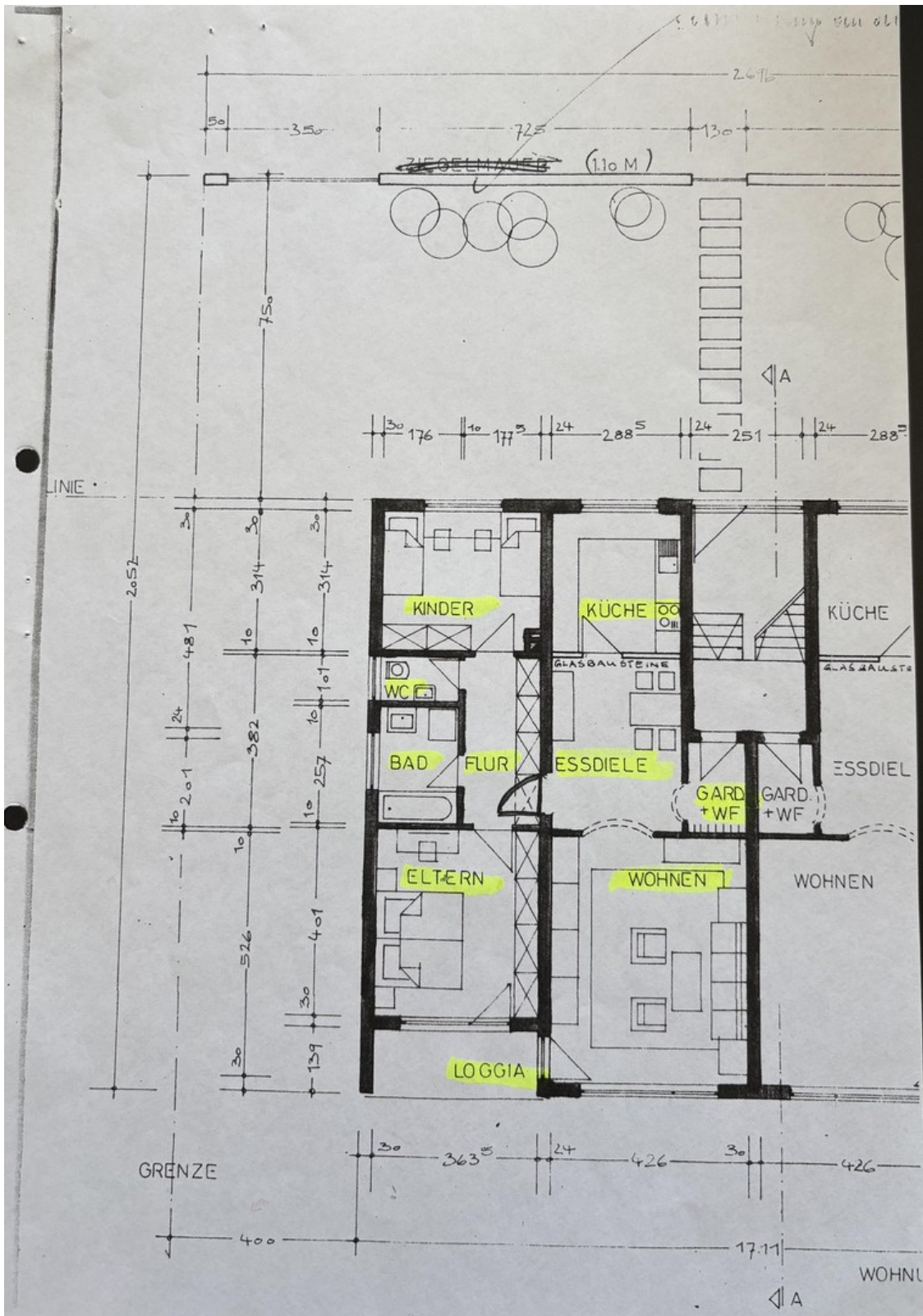


Badezimmer



Freisitz

Exposé - Grundrisse



Grundriss