Mettenheim

Raum & Lebensgefühl – Großzügiges Zuhause auf sonnigem Eckgrundstück mit viel Platz zum Entfalten

Número da propriedade: 25338006

PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • **ÁREA:** ca. 263,16 m^2 • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 883 m^2

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

Numa vista geral

Número da propriedade	25338006
Área	ca. 263,16 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1978
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	749.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2008
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	24.03.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	57.00 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

O imóvel

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

O imóvel

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

O imóvel

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

O imóvel

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

O imóvel

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

O imóvel

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

O imóvel

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

O imóvel

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

O imóvel

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

O imóvel

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

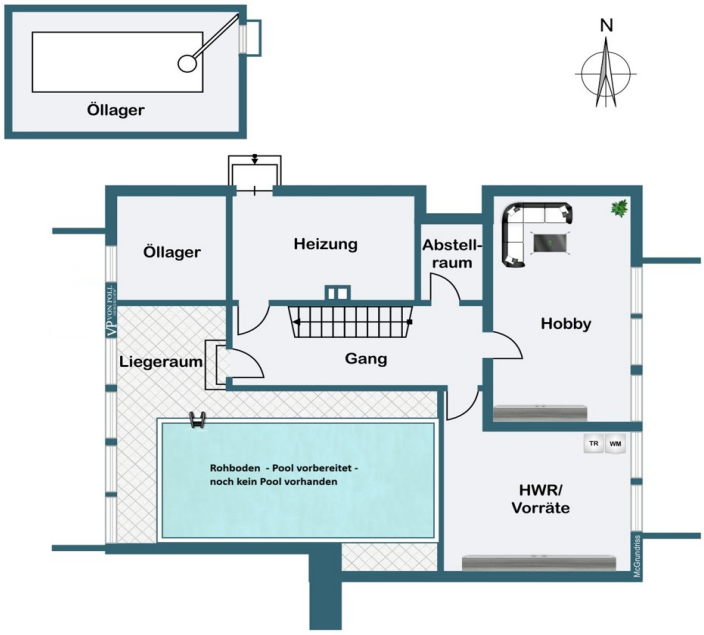
O imóvel

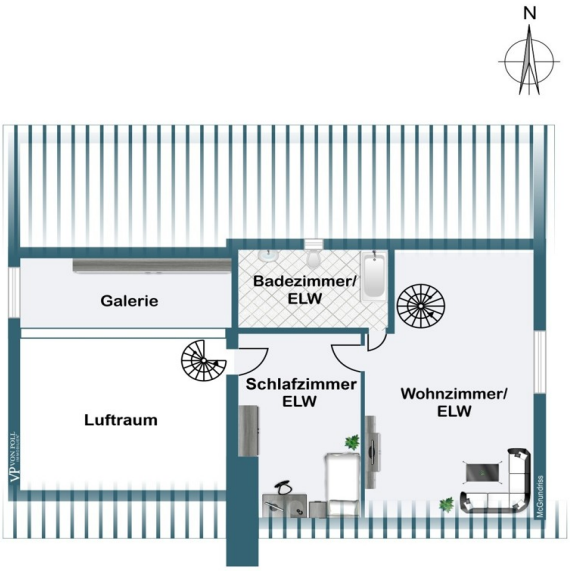
Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

O imóvel

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

Plantas dos pisos


Öllager
N
Öllager
Heizung
Abstell-
raum
Hobby
Liegeraum
Gang
Rohboden - Pool vorbereitet -
noch kein Pool vorhanden
TR
WM
HWR/
Vorräte



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

Uma primeira impressão

Retro trifft Raum & Lebensgefühl – Großzügiges Zuhause auf sonnigem Eckgrundstück mit viel Platz zum Entfalten

Dieses exklusive Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint höchsten Wohnkomfort, ein großzügiges Raumangebot und eine idyllische Lage in einer der begehrtesten Wohngegenden von Mettenheim. Die im Jahr 1978 in solider und für die damalige Zeit moderne Bauweise errichtete Immobilie befindet sich auf einem ca. 882 m² großen Eckgrundstück und überzeugt durch ihre durchdachte Architektur mit lichtdurchfluteten Räumen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 263 m² bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz für individuelle Wohnkonzepte und komfortables Wohnen auf hohem Niveau.

Dach und Wände sind gut gedämmt (2005), wodurch das Haus – gemessen am Baujahr – energetisch sehr gut aufgestellt ist. Die offene Gestaltung des Wohnbereichs im Erdgeschoss schafft mit Sichtdachstuhl und Galerie eine einladende Atmosphäre, während die hohen Decken ein beeindruckendes Raumgefühl vermitteln. Der direkte Zugang zur überdachten Terrasse sowie zum liebevoll angelegten Poolbereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Der Eingangsbereich führt über eine separate Diele in einen weitläufigen Flur, von dem aus die Räume des Hauses zugänglich sind. Hier befinden sich das elegante Schlafzimmer mit abgetrennter Ankleide sowie das stilvoll gestaltete Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Ein separates WC sowie der Zugang zur Küche und dem offenen Wohnbereich sind ebenfalls über den Flur erschlossen. Die helle und offene Gestaltung von Wohn-, Ess- und Küchenbereich schafft eine harmonische Verbindung und bietet viel Raum für individuelle Wohnkonzepte. Vom Wohnzimmer aus führt eine stilvolle Wendeltreppe auf eine charmante Galerie, die einen wunderbaren Blick auf den offenen Wohnbereich bietet.

Die angrenzende Einliegerwohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit drei Zimmern, einem Badezimmer sowie einem separaten WC vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie verfügt über einen eigenen Zugang über die Diele im Eingangsbereich und ist zusätzlich über die Galerie zu erreichen, was eine optimale Balance zwischen Privatsphäre und Integration ermöglicht.

Das großzügige Kellergeschoss wird durch Lichtgräben auf zwei Seiten mit Tageslicht

versorgt und bietet dank seiner durchdachten Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Alle Etagen, inkl. dem Kellergeschoss verfügen über eine Mindestraumhöhe von 2,67 m oder höher.

Ein besonders hervorzuhebender, tagesbelichteter Kellerraum ist bereits für die Installation eines Indoorpools vorbereitet, lässt jedoch auch alternative Nutzungskonzepte zu – bis hin zur Gestaltung Ihres eigenen Schutzraums. Auch die Möglichkeit ein weiteres Bad im Kellergeschoss zu installieren ist gegeben.

Der gepflegte Garten, welcher sich über alle Seiten des Hauses erstreckt, mit südlich ausgerichtetem Pool und großzügiger, überdachter Terrasse schafft eine wahre Oase der Erholung und verleiht dem Anwesen ein besonderes Urlaubsflair. Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Immobilienangebot durch eine geräumige Garage sowie eine hervorragende Infrastruktur mit optimaler Verkehrsanbindung.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnperle begeistern – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für einen Besichtigungstermin!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):
https://tour.ogulo.com/6o9A

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Mettenheim, mit einer Einwohnerzahl von etwa 3.600, liegt strategisch günstig zwischen Mühldorf am Inn und Ampfing und bietet trotz ihrer ländlichen Lage eine beeindruckende Infrastruktur. Dank gut erreichbarer Einkaufsmöglichkeiten – vom gemütlichen Dorfladen bis hin zu größeren Discountern – finden die Bewohner alle notwendigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe und können bequem alltägliche Besorgungen erledigen.

Die Umgebung von Mettenheim zeichnet sich durch eine reizvolle Landschaft aus, die das typische bayerische Alpenvorland widerspiegelt. Sanfte Hügel, weitläufige Wiesen und fruchtbare Felder prägen das Bild und laden zum Verweilen ein. Der nahegelegene Fluss Inn schafft eine abwechslungsreiche Auenlandschaft, die Auwälder, kleine Seen und eine hohe Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren umfasst. Besonders im Herbst und Winter bietet sich bei klarer Sicht ein spektakulärer Blick auf die Alpen am Horizont, was die Attraktivität des ländlichen Wohnens zusätzlich erhöht.

Mettenheim gehört zum Landkreis Mühldorf am Inn, einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen Bayerns. Der Landkreis, in dem weit über 100.000 Menschen leben, profitiert von einer zentralen Lage und einer hervorragenden Anbindung an das Verkehrsnetz. Als bedeutender Verkehrsknoten im Städtedreieck München, Passau und Salzburg sind Stadt und Landkreis Mühldorf am Inn optimal an die Umgebung angebunden. Mehrere Staatsstraßen und zwei Bundesstraßen (B 12 und B 15) durchziehen die Region und bieten eine hervorragende Mobilität, die durch die Autobahn A 94 verstärkt wird: Die Münchner Innenstadt und der internationale Flughafen München sind von Mettenheim aus in ca. 45 Minuten erreichbar.

Ein weiterer Pluspunkt ist das gut ausgebaute Schienennetz, das schnelle und direkte Verbindungen sowohl für Pendler als auch für Reisende gewährleistet. Die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren und das naturnahe Umfeld machen Mettenheim zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und alle, die ein ruhiges Leben im Grünen mit der Nähe zu urbanen Angeboten verbinden möchten.

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 57.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 25338006 - 84562 Mettenheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: +49 8631 - 99 00 290
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com