Mettenheim / Hart

Raum für Lebensentwürfe – Wohnen, Arbeiten oder Mehrgenerationen unter einem Dach

Objektnummer: 26338039



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196.58 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 587 m^2

Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Auf einen Blick

Objektnummer	26338039
Wohnfläche	ca. 196.58 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport, 6 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 114 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	89.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.08.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Die Immobilie





Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Die Immobilie





Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Die Immobilie





Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Die Immobilie





Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Die Immobilie





Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Die Immobilie





Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Die Immobilie





Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Die Immobilie





Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Die Immobilie





Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Die Immobilie





Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Die Immobilie





Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Die Immobilie

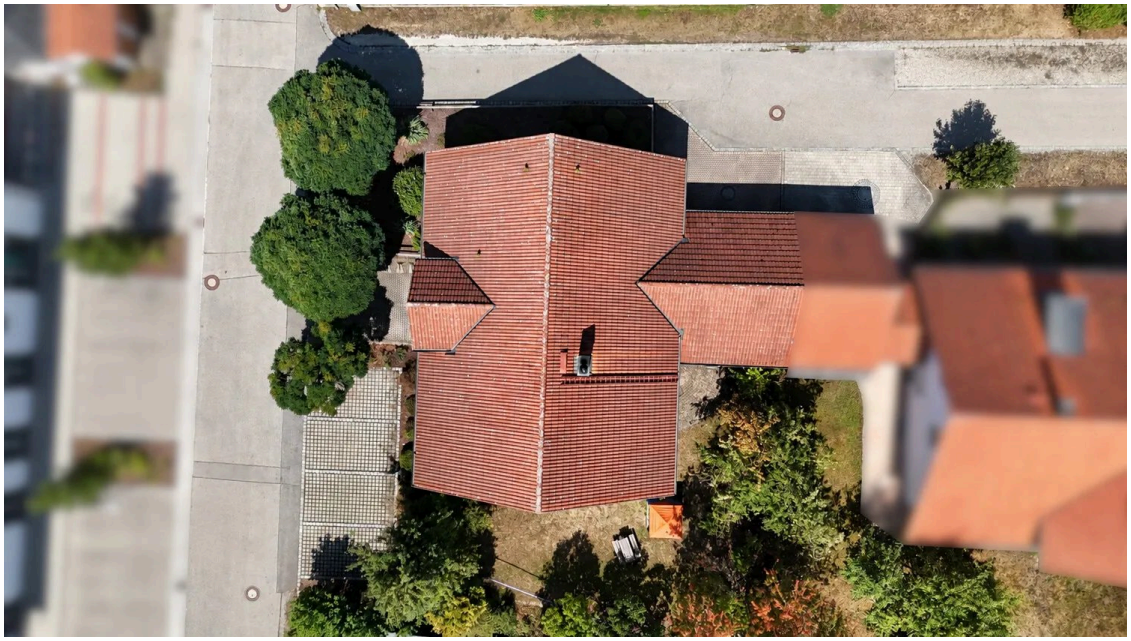




Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

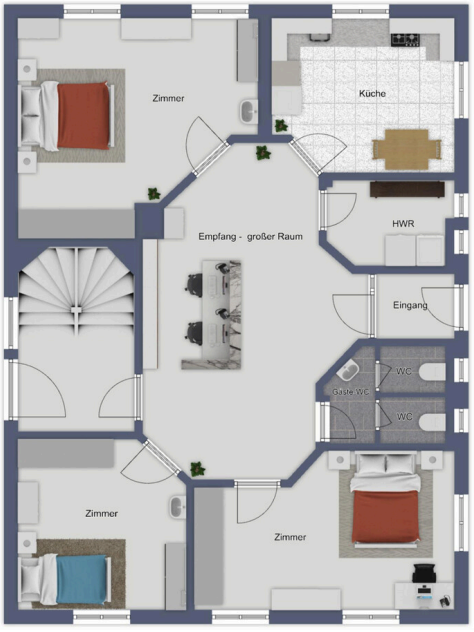
Die Immobilie

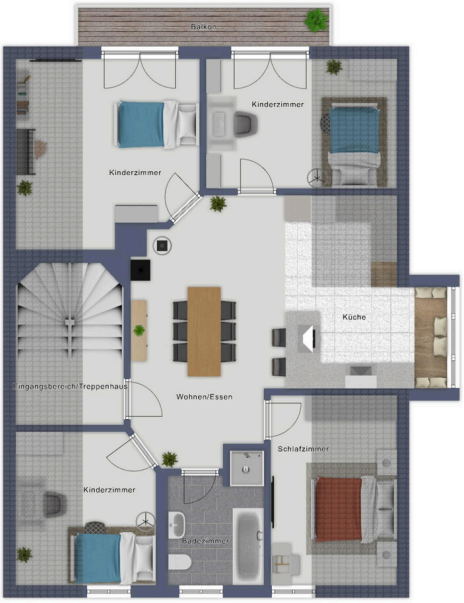




Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Ein erster Eindruck

Raum für Lebensentwürfe – Wohnen, Arbeiten oder Mehrgenerationen unter einem Dach

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus auf einem ca. 587 m² großen Eckgrundstück bietet mit einer Wohnfläche von ca. 196,58 m² zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Lebens- und Nutzungskonzepte. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Zuhause für mehrere Generationen – die Immobilie bietet viel Raum, um eigene Vorstellungen zu verwirklichen.

Zuletzt wurde das Erdgeschoss als Praxis genutzt, während sich im Obergeschoss eine großzügige Wohnung befindet. Besonders praktisch sind die getrennten Zugangsmöglichkeiten: Von der Straßenseite führt ein eigener Eingang direkt in die bisherigen Praxisräume. Auf der anderen Seite des Hauses befindet sich ein geschützter Zugang zum gesamten Gebäude. Von hier verbindet ein Treppenhaus die einzelnen Etagen miteinander.

Das Erdgeschoss überzeugt durch helle Räume und eine durchdachte Aufteilung. Beim Betreten der ehemaligen Praxis gelangt man zunächst in einen Vorraum beziehungsweise eine Diele, die in den großzügigen Empfangsbereich führt. Von hier aus erschließen sich fünf individuell nutzbare Räume sowie zwei separate WCs. Die Fläche eignet sich weiterhin hervorragend als Praxis, Büro, Kanzlei oder für andere gewerbliche Konzepte. Gleichzeitig eröffnet die Raumstruktur auch Möglichkeiten, die Flächen zukünftig in ein großzügiges Wohnkonzept einzubeziehen. Vier Stellplätze befinden sich direkt vor dem bisherigen Praxisbereich.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine attraktive Wohnung mit insgesamt fünf Zimmern. Vier Räume lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Zwei davon sind zur Südseite und damit in Richtung Garten ausgerichtet und verfügen über einen Balkon. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offene Wohnbereich mit moderner Küche. Kochen und Essen werden hier zum kommunikativen Mittelpunkt des täglichen Lebens. Eine helle Gaube zur Westseite unterstreicht die freundliche Wohnatmosphäre. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche komplettiert diese Etage.

Auch das Kellergeschoss bietet mit insgesamt sechs Räumen wertvolle zusätzliche Flächen. Verschiedene Lager- und Abstellmöglichkeiten sowie der Heizungsraum sind über einen gemeinsamen Flur miteinander verbunden und schaffen viel Platz für die unterschiedlichsten Bedürfnisse. Die Gas-Brennwertanlage wurde im Jahr 2016 erneuert.

Ein schöner Ausgleich zum großzügigen Raumangebot im Inneren ist der nach Süden ausgerichtete Garten mit geschützter Terrasse. Hier entsteht ein privater Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Insgesamt sechs freie Stellplätze, ein Carport sowie eine Garage runden das vielseitige Angebot ab.

Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten – für alle, die Wohnen, Arbeiten und Leben individuell miteinander verbinden und ein Haus nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Überzeugen Sie sich selbst – gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vor. Bitte senden Sie uns hierfür eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

https://tour.ogulo.com/V38j

Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26338039 - 84562 Mettenheim / Hart

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com