

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ampfing

### provisionsfrei - energieeffizientes EFH in Ampfing/ Stefanskirchen



Objekt-Nr. OM-271644

### Einfamilienhaus

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Baumgartner  
Telefon: 0171 7011382

84539 Ampfing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	693,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beim EFH handelt es sich um ein Fertighaus der Firma SchwörerHaus das im Jahr 2016 gebaut wurde. Der Garten wurde fertig angelegt und neben einer Doppelgarage mit Wallbox gibt es einen großzügigen Geräteschuppen. Ein Hundezwinger befindet ebenfalls im Garten. Neben einer 32qm großen Terrasse bleibt immer noch genügend Platz für z.B. einen Aufstellpool, ein großes Trampolin und mehr. Ein Vorhaus wurde zum Wetterschutz der Haustüre gebaut. Dieses ist beinahe komplett fertig gestellt. Das Objekt ist nicht unterkellert und hat zwei Vollgeschosse mit einem Dachboden als Stauraum.

Der wesentliche Energieträger des Hauses ist Strom in Verbindung mit einer Wärmepumpe. Dank energieeffizienter Technik und dem eigens produzierten Strom + Akku lebt man zu einem hohen Maß (bis zu ca. 70% möglich) energieautark. Wenn man die Einspeisevergütung der PV-Anlage mit einberechnet werden die monatlichen Stromkosten auf ein Minimum reduziert. Der Schwedenofen im Wohnzimmer macht es an kalten Tagen noch gemütlicher auf der Couch.

## Ausstattung

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- SchwörerHaus Wärmegewinntech mit Solekorb im Erdreich
- PV-Anlage 6,84 kWp
- Stromspeicher 8,3 KW
- Wallbox in der Garage 11KW
- PV-Anlage auf Garage 4 kWp
- Brauchwasser- Entkalkungsanlage von Grünbeck
- Brauchwasser- Reinigungsfilter von BWT
- 3-fach-Verglasung aller Fenster (Kunststoff)
- großzügige Garderobe
- großes Bad im 1. OG
- Gäste WC im EG
- abgetrennte Ankleide im Elternschlafzimmer
- 2 große helle Kinderzimmer
- offener Küchen-Ess-Wohnbereich
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- zusätzliches Arbeitszimmer/ Gästezimmer

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Haus wird derzeit von den Eigentümern bewohnt und kann nach Rücksprache besichtigt werden.

Es wird um Verständnis gebeten, dass aufgrund der Privatsphäre nicht alle Räume komplett fotografiert wurden. Bei einer Besichtigung wird selbstverständlich jedes Zimmer gezeigt. Grundrisspläne liegen bei.

Fragen werden gerne jederzeit beantwortet.

## Lage

Ampfing liegt in der Region Südostbayern im Isental rund 9 km westlich von Mühldorf und 72 km östlich der Landeshauptstadt München. Mit einer Einwohnerzahl von ca. 6.700 ist sie nach den Städten Waldkraiburg und Mühldorf die einwohnerstärkste Landkreisgemeinde.

Die früher überwiegend landwirtschaftlich geprägte Gemeinde zählt nun mit leistungsfähiger Industrie-, Handels- und Gewerbebetrieben zu den wirtschaftlichen Zentren des Landkreis Mühldorf a. Inn.

Im Ort Ampfing haben Sie ein großes Freizeitangebot, wie ein Naturbad, eine Kartbahn, ein reges Vereinsleben und noch vieles mehr. Der Chiemsee und die Berge sind in knapp einer Stunde erreichbar.

Ampfing hat eine gute Verkehrsanbindung durch die A94 und die B12. Zudem liegt die Ortschaft an der Bahnstrecke München-Mühldorf und wird dort von Regionalzügen der SüdostBayernBahn stündlich bedient

Das EFH befindet sich im Ortsteil Stefanskirchen der Gemeinde Ampfing. Anbindung mit dem Pkw:

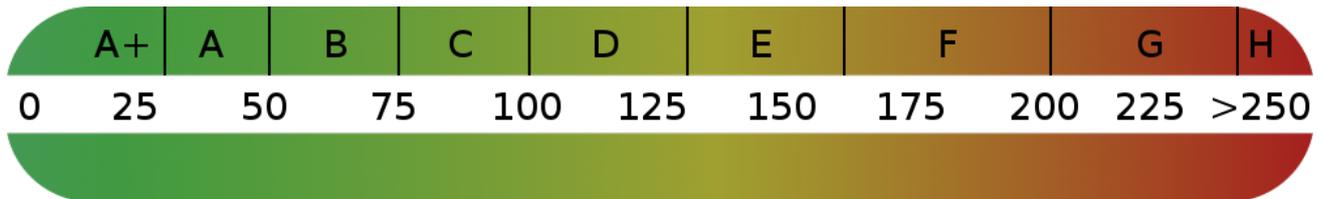
- 5 Minuten nach Ampfing
- 15 Minuten nach Mühldorf
- 5 Minuten zur A94 AS Heldenstein
- 45 Minuten nach München

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Übersicht Garage Haus



Geräteschuppen

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Hundezwinger



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste WC 1

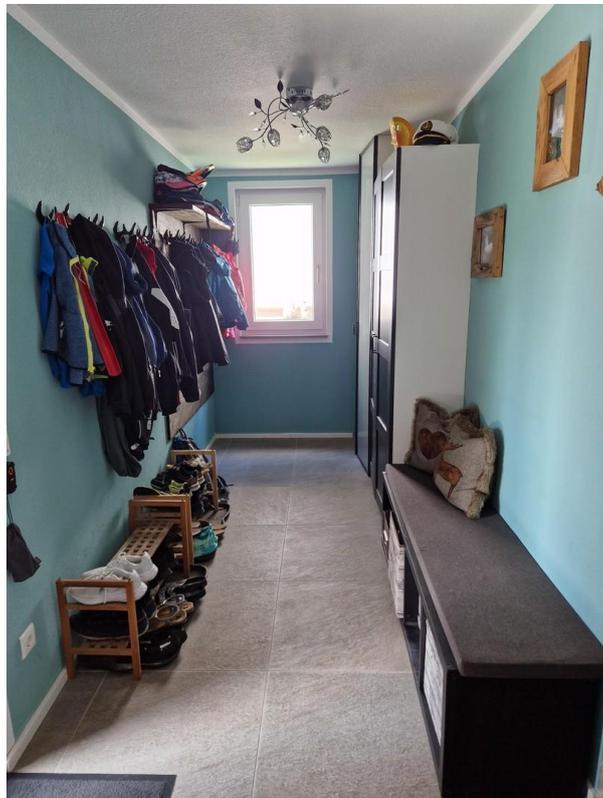


Gäste WC 2

# Exposé - Galerie



Treppe



Garderobe

# Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Bad 1

# Exposé - Galerie



Ankleide



Bad 2

# Exposé - Galerie



Schwedenofen



Haus



