

# Exposé

## Reihenhaus in Ampfing

### Renoviertes Reihemittelhaus in Ampfing provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-304512**

**Reihenhaus**

Verkauf: **519.000 €**

Telefon: 0176 80821104

84539 Ampfing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	258,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein renoviertes Reihenmittelhaus in Ampfing mit 5 Zimmern. Der Grundriss ist gut durchdacht und bietet trotz der geringen Wohnfläche großes Nutzungspotential. Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus durch einen kleinen Windfang mit Platz für die Garderobe. Anschließend folgt das Esszimmer mit offener Küche. Die Einbauküche wurde 2015 verbaut und verbleibt im Haus. In der Diele befindet sich des Weiteren der Zugang zum Gäste-WC, eine Abstellnische sowie das Treppenhaus. Auf der Südseite ist das großzügige und helle Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich vier gut geschnittene Schlafzimmer - eines davon mit Balkon - sowie ein kleines, modernes Bad mit Badewanne. Das Dachgeschoss ist über eine Zugtreppe erreichbar und bietet ggf. Ausbaupotential.

Im Keller befindet sich ein großer, beheizter Hobbyraum sowie eine Dusche mit Waschbecken, ideal für Gäste. Weiteren Stauraum bietet ein Abstellkeller, welcher durch die Waschküche erreichbar ist.

Der Garten wurde in den letzten Jahren neu angelegt und bietet vor allem im Sommer viel Entspannungspotential.

Vor dem Haus befinden sich zwei PKW-Stellplätze. Zudem gibt es eine Einzelgarage, nur wenige Meter entfernt.

Aktuell ist die Immobilie noch von den Eigentümern bewohnt, Bezug nach Vereinbarung.

## Ausstattung

In den letzten Jahren wurde das Haus umfassend renoviert, unter anderem:

- Bäder, Bodenbeläge, Türen (2015)
- Balkonüberdachung (2016)
- Gartenanlage, Bepflanzung, Gartenhaus, Terrassen in Travertin, Mini-Pool, WPC-Trennwände (2020)
- Treppenstufen in Eiche Massivholz (2020)
- Terrassenüberdachung (2020)
- 3-fach verglaste Kunststofffenster und Türen in weiß (2021)
- Einbau Grünbeck Enthärtungsanlage (2023)
- neuer Warmwasserspeicher (2023)
- maßangefertigter Insektenschutz Pendeltüre / Drehtüre an Terrasse & Balkontür (NP: 1200 EUR)
- Fassadenanstrich auf der Nordseite (2024)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Ruhige Siedlungslage, Bahnhof mit Zugverbindung nach München fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



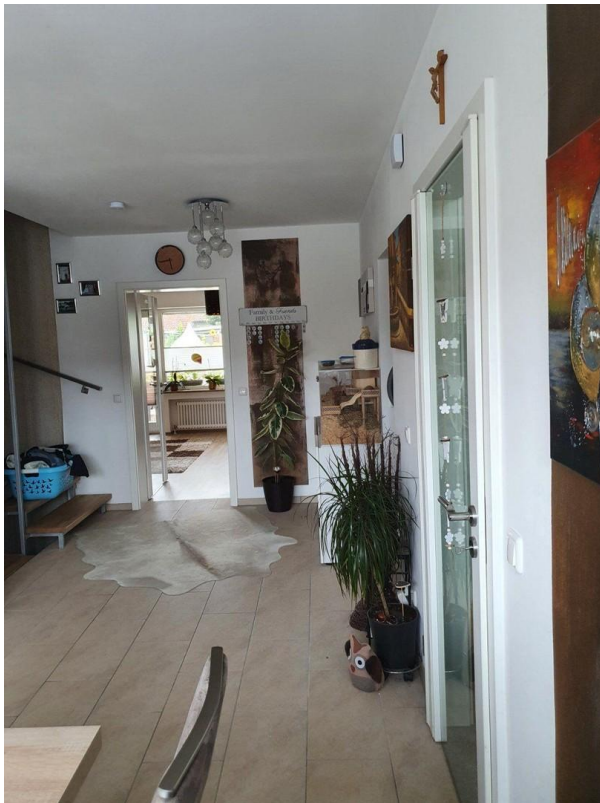
Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Esszimmer / Küche



Flur



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 4

# Exposé - Galerie



Badezimmer



neue Treppenstufen



# Exposé - Galerie



Balkon



Hausansicht Süd



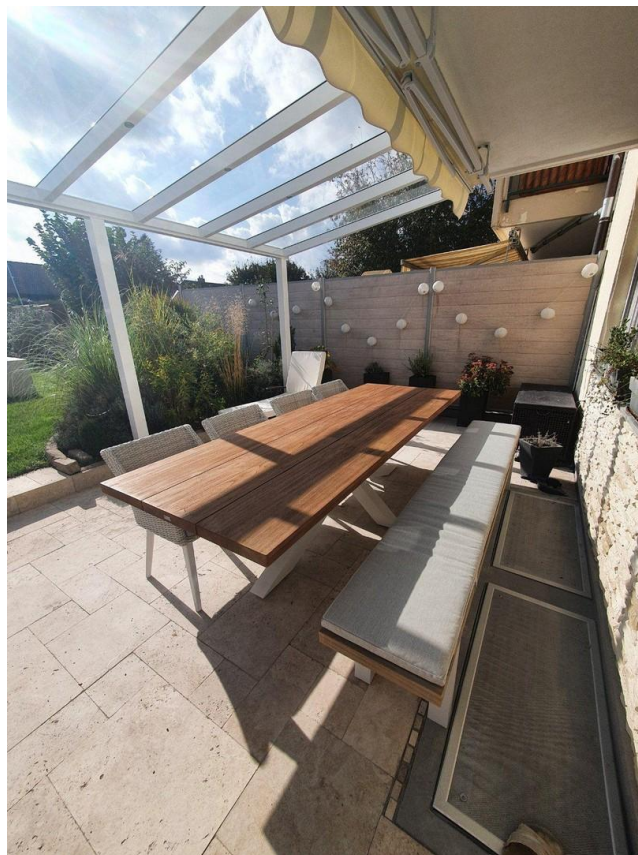
Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse



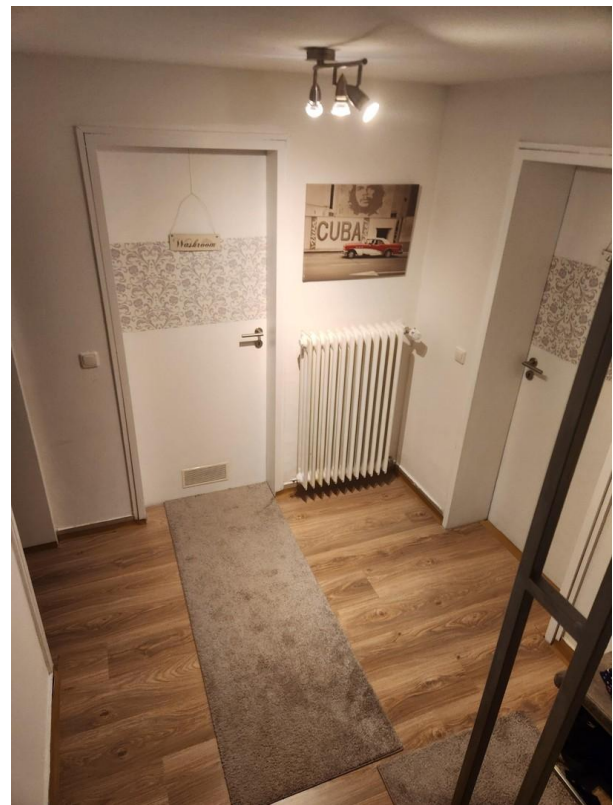
# Exposé - Galerie



Terrasse



Gartenansicht



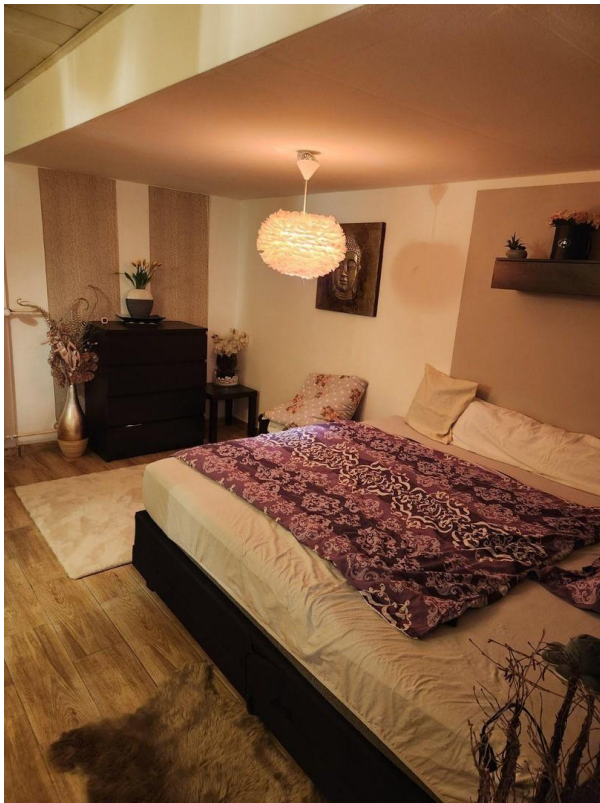
Vorraum Keller



# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hobbyraum



Heizungskeller



# Exposé - Galerie



Heizungskeller



Nordansicht mit Stellplätzen

# Exposé - Grundrisse

