

Super Domizil für mehrere Generationen!



OL3110
84539 Ampfing
Mühldorf am Inn (Kreis)
Bayern



Rückseite

Ihr Ansprechpartner :

**Herr
Olav Lenk
Lenk Immobilien
intraMAKLER - Real-Estate-Business-Network**

+49 (0) 8679 / 91 15 11


+49 (0) 1522 / 33 08 368

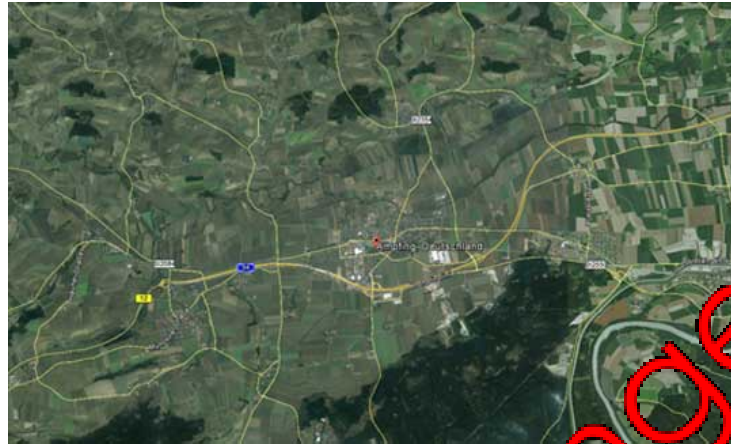
+49 (0) 8679 / 91 15 12

o.lenk@lenk-immobilien.de

<http://www.lenk-immobilien.de>

84539 Ampfing in Mühldorf am Inn (Kreis)

Einwohner	6.147	
Fläche	3.114,00 ha	
KFZ Kennzeichen	MÜ	
Url	http://www2.lra-mue.de/ww/de/pub/gemeinden/ampfing.cfm	



Ampfing, das Unterzentrum im Isental, inmitten des Landkreises Mühldorf, wird erstmals im Jahr 788 in der Notitia Arnonis, als "unser Dorf im Isengau", erwähnt. Bekanntheit erlangte der Ort durch die lange als Schlacht bei Ampfing bezeichneten Krieg zwischen Ludwig dem Bayern und Friesen dem Schönen, bei der über die Krone des Heiligen Römischen Reiches auf dem Schlachtfeld entschieden wurde. Die Pfarrei war von 1220 bis 1802 dem Augustiner-Chorherrenstift Au am Inn inkorporiert.

Mit den Eingemeindungen von Stefanskirchen 1972 und Salmanskirchen 1978 erreichte Ampfing die 5000-Einwohner-Grenze. Heute leben hier über 6000 Menschen.

Auf Grund des vielfältigen Arbeitsplatzangebots auch in den Nachbarorten Mühldorf und Waldkraiburg und der sehr guten Verkehrsanbindung nach München, entwickelt sich Ampfing zu einem beliebten Wohnort. Die letzten 33 KM A94 nach München sind im Bau und werden in wenigen Jahren fertig gestellt sein.

Ampfing verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. So sind mehrere Ärzte angesiedelt, Waren des täglichen Bedarfs können Vorort eingekauft werden. Für den Nachwuchs stehen 2 Kindergärten, Grundschulen und Hauptschule zur Verfügung.

Verkehrsanbindung:
 Bahnlinie Mühldorf-Ampfing-München
 Busverbindungen nach Mühldorf, Waldkraiburg uvm.
 Mit dem PKW erreichen sie Ampfing über die A94 und B12.
 Entfernungen ca.:
 Mühldorf 9 Km
 Waldkraiburg 11 Km
 München 71 Km

<http://www2.lra-mue.de/ww/de/pub/gemeinden/ampfing.cfm>

Zweifamilienhaus, Objektnummer: OL3110

Wohnfläche ca.	230 m²
Grundstücksfläche ca.	767 m²
Zimmer	8
Nutzungsart	zum Wohnen
Zustand	Gepflegt
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Baujahr	1992
Stellplatz	✓
Garage	✓
Kaufpreis	495.000,- EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.

Nicht mehr im Angebot

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei zustande kommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Objektbeschreibung:



Terrasse Erdgeschoss

Anzahl

Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Seperates WC	1
Etagen	3

Balkon/Terrasse

Anzahl	2
Ausrichtung	nach süden
Keller	voll unterkellert

In einer ruhigen Wohngegend von Ampfing befindet sich dieses geräumige Haus, wo sich mehrere Generationen der Familie wohlfühlen können. Jede Generation hat seine eigene Etage. Umgeben wird das Haus von einem sehr gepflegten weitläufigen Garten.

Im Erdgeschoss befindet sich die Wohnung für die ältere Generation. Sie verfügt über ein schönes Wohnzimmer, mit Türen zu der nach Sträuchern beschatteten Terrasse und einem Schlafzimmer. Die Küche ist neuwertig und komplett eingerichtet sowie das Bad mit begehbaren Dusche. Direkt vom Treppenhaus geht noch ein Gästezimmer mit eigener Dusche ab.

Das erste Obergeschoss ist total offen gestaltet. Zur Südseite der Wohnung sind die Trennwände entfernt worden und somit ein riesiger Raum zum Kochen, Essen und Wohnen entstanden. Davor spannt sich über die komplette Breite der Balkon. Die beiden übrig gebliebenen Zimmer werden als Arbeitszimmer und begehbaren Schrank genutzt. Das Bad ist neuwertig und zeitlos, mit nostalgischer Badewanne und separater, begehbaren Dusche, eingerichtet. Außerdem ist noch ein Gäste-WC auf dieser Etage.

Das Dachgeschoss ist ideal für die junge Generation, die auch über ihr eigenes Reich verfügen möchte. Hier sind zwei sehr helle und freundliche Zimmer, mit großen Glasflächen an den Giebelseiten, entstanden. In der Mitte vom Dachgeschoss ist ein Bad mit Badewanne und Dachfenster.

Für die Fahrzeuge stehen zwei Garagenstellplätze und die Zufahrt zur Verfügung.

Sonstige Beschreibung:

Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV):
Ein Energieausweis ist noch nicht vorhanden, wird jedoch in kürze zur Verfügung gestellt.

Nicht mehr im Angebot



Küche Erdgeschoss



Begehbare Dusche Erdgeschoss



Wohngroßraum

Ausstattung:



Essecke mit offener Küche

Küche

Einbauküche ✓

Offene Küche ✓

Bad

mit Wanne ✓

mit Dusche ✓

mit Fenster ✓

Heizung

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

Energiepass

liegt noch nicht vor

Optionen

WG geeignet ✓

Kommunikation

Kabel- / Sat TV ✓

Internet ✓

Das Haus ist sehr gepflegt. Es ist laufend renoviert und saniert worden. Es existiert kein Reparaturstau. So wurde letztes Jahr das Haus von Außen gestrichen. Das Obergeschoss aufwendig umgebaut worden und mit Parkett ausgelegt. Die beiden Bäder im EG und OG total erneuert und im OG das Gäste-WC eingebaut.

Dies Jahr ist die Fassade von Außen und die Balkone gestrichen worden.

Das Haus ist mit Ausnahme von zwei Kellerräumen mit hochwertigen Fliesen oder mit Parkett ausgelegt.

Als Heizungssystem ist ein moderner Brennwertkessel im Einsatz.



Küche



Begehbarer Schrank



Balkon Obergeschoss



Badewanne Obergeschoss



Arbeitszimmer Obergeschoss



Studio



Balkon Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss

Nicht mehr im Angebot

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§1 Mit der Erteilung des Auftrages erklären sich der Auftraggeber mit den nachstehenden Geschäftsbedingungen einverstanden.

§2 Ein Auftrag bedarf keiner Form, er kommt auch dadurch zustande, dass jemand unsere Tätigkeit in Anspruch nimmt, oder sonst ausnutzt.

Annahme unserer Maklerdienste oder unserer Angebotsabgaben, sowie Auswertung von uns gegebener Nachweise genügen zum zustande kommen eines Maklervertrages zu diesen Geschäftsbedingungen.

§3 Wir verpflichten uns, die Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bearbeiten und werden alle Unterlagen - soweit mit der Durchführung des Auftrages vereinbart - vertraulich behandeln. Wir verpflichten uns ferner alle uns bekannten, des Objektes betreffenden wesentlichen Tatsachen, dem jeweiligen Auftraggeber mitzuteilen. Wir sind jedoch nicht verpflichtet, von uns aus Erkundigungen über das Objekt betreffende Mitteilungen einzuziehen, es sei denn, dass wir uns für die Richtigkeit erhaltener Mitteilungen persönlich eingesetzt haben.

§4 Der Auftraggeber verpflichtet sich, uns alle zur Bearbeitung, des Auftrages erforderlichen Unterlagen, in einwandfreier Form zur Verfügung zu stellen. Er verpflichtet sich ferner, alle unsere Mitteilungen und Unterlagen streng vertraulich zu behandeln. Erlangt ein Dritter durch den Auftraggeber bzw. den Empfänger oder mit dessen Billigung Kenntnis von unseren Mitteilungen oder auch nur der Adresse und gelangt der Dritte dadurch zu seinem Geschäftsabschluss oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil, hat der Auftraggeber an uns die vereinbarte Maklergebühr zu bezahlen, ohne dass es unsererseits einen Schadensnachweises bedarf.

§5 Eine direkte Fühlungsnahme mit von uns nachgewiesenen oder vermittelten Interessenten darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und ihrem Inhalt sind wir unaufgefordert schriftlich zu unterrichten. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit im Vertragsabschluss und auf eine sofort erteilende Ausfertigung oder Abschrift des Vertrages und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden, soweit diese für die Berechnung und Fälligkeit der Maklergebühr von Bedeutung sind. Mündliche Vereinbarungen dieser Art sind uns sofort schriftlich bekannt zu geben.

§6 Falls dem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt ist, muss er uns dies binnen 5 Tagen unter Beifügung des Nachweises schriftlich zur Kenntnis bringen. Im anderen Fall, kann er sich auf eine solche Kenntnis nicht mehr berufen.

§7 Bei Allein Aufträgen ist etwaige frühere Objektkennntnis des Auftraggebers unabsichtlich. Der Auftraggeber hat daher auch in diesem Fall die entsprechende Provision gemäß den Geschäftsbedingungen an uns zu entrichten.

§8 Wir sind berechtigt, auch für den Vertragspartner entgeltlich tätig zu werden, es sei denn, dass dieses einzelvertraglich ausgeschlossen ist.

§9 Provisionsanspruch entsteht:

Mit den Abschluss, eines durch unseren Nachweis und/oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages, ist die ortsübliche oder angegebene Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision sofort fällig.

Der Anspruch besteht auch dann, wenn die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit gegeben ist oder wenn der Vertragsabschluss erst nach Ablauf der Maklertätigkeit erfolgt.

Übereinstimmung von Angebots- und Abschlussbedingungen ist nicht erforderlich, sofern nichts anderes vereinbart ist, beträgt die Provision 3,57% des Wirtschaftswertes, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Provisionsabrechnung wird stets über gesamte Wirtschaftswert des Vertrages und der Abschluss aller damit zusammenhängender Nebenabreden zugrunde gelegt. Mit der Provisionszahlung wird die jeweils gültige Mehrwertsteuer fällig.

§10 Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn der mit dem Geschäft bezweckte wirtschaftliche Erfolg ohne Vertragsabschluss herbeigeführt wird. Insbesondere auch, wenn der Erfolg durch den nachgewiesenen Objekts in der Zwangsversteigerung oder durch Enteignung erfolgt, oder wenn z.B. anstatt mit dem Eigentümer mit dem Mieter ein Vertrag als Untermietvertrag geschlossen wird.

In Bezug auf jede Art der abgeschlossenen Verträge, gilt ein Maklervertrag als von Anfang an als stillschweigend vereinbart und die Einrede mangelnden ursächlichen Zusammenhangs, gilt als ausdrücklich ausgeschlossen.

§11 Der volle Gebührenanspruch entsteht, auch bei Mitverursachung der zustande gekommenen Verträge. Dies gilt besonders für den Fall, wenn mit den von uns nachgewiesenen Interessenten binnen einer Frist von 3 Jahren nach Abschluss des 1. von uns vermittelten Vertrages, weitere Geschäfte abgeschlossen werden, die in wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem zuerst erteilten Auftrag oder den weiteren erteilten Aufträgen stehen. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang ist stets gegeben, wenn die durch uns hergestellte Verbindung zu weiteren Verträgen führt, die nach diesen Geschäftsbedingungen uns gegenüber provisionspflichtig sind.

Der Anspruch entsteht auch dann, wenn der Geschäftsabschluss statt durch den Auftraggeber selbst ganz oder teilweise durch dessen Ehegatten oder nahe Verwandte oder Verschwägerte oder sonst natürliche oder juristische Personen erfolgt, die zu ihm in gesellschaftlich, vertraglich oder wirtschaftlich nahen Verhältnissen stehen.

§12 Alle Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und erfolgen freibleibend ohne Gewähr und unverbindlich, was die Vertragsbedingungen für das angebotene Objekt betrifft. Irrtum, Zwischenverkauf oder Vermietung bleiben vorbehalten.

Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, mit Ausnahme fahrlässigen Handelns, ausgeschlossen.

§13 Anderweitige Abmachungen erlangen nur durch schriftliche Bestätigung des Maklers Gültigkeit.

§14 Soweit der Kunde Kaufmann im Sinne des § 38 ZPO ist, ist Altötting Gerichtsstand.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen..

Allgemeine Geschäftsbedingungen Stand 2015