

Mettenheim / Hart

# Nachhaltige Neubauwohnung mit Südbalkon - KfW 40 Plus mit Ökostrom vom eigenen Dach!

Objektnummer: 23338033-10



KAUFPREIS: 399.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Auf einen Blick

Objektnummer	23338033-10
Wohnfläche	ca. 84,3 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 16000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	399.500 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	keine Käuferprovision
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	8.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.07.2031	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Die Immobilie





Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Die Immobilie

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,18% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,10% p.a. gebundener Sollzins

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,14% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,10% p.a.	3,18% p.a.
30 Jahre	3,51% p.a.	3,59% p.a.

Stand 01.10.2024

Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW HYPER

www.vp-finance.de

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Jetzt Suchprofil anlegen

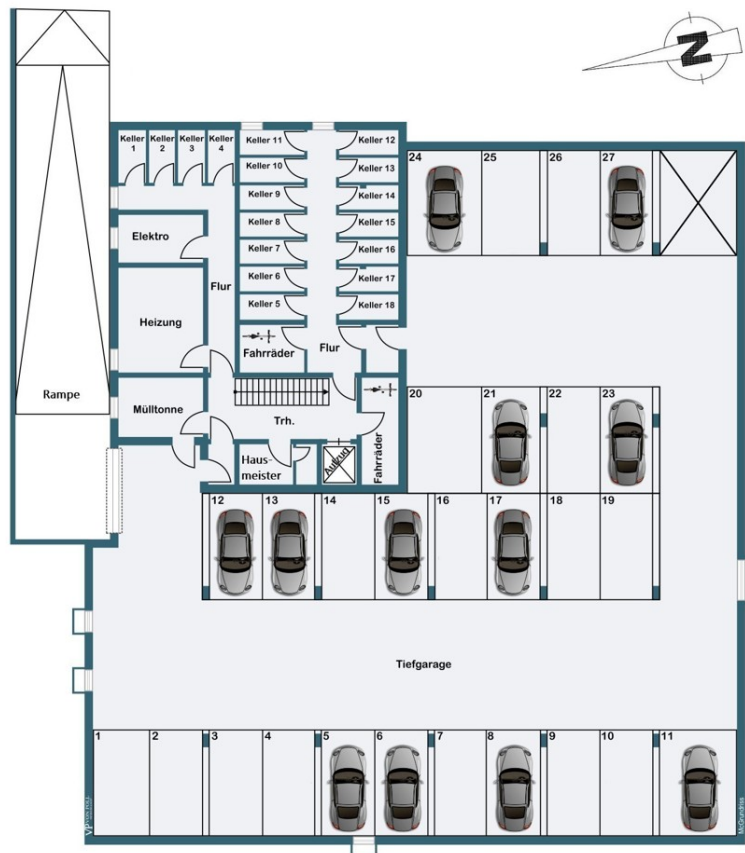
www.von-poll.com

Objektnummer: 23338033-10 - 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: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Ein erster Eindruck

Zentral in Mettenheim-Hart, in unmittelbarer Nähe zu Mühldorf am Inn, entstand im letzten Jahr die Wohnanlage „Casa dei Fiori“ nach neuesten Standards als KfW-Effizienzhaus 40 Plus mit eigener Tiefgarage. Die insgesamt 18 barrierefreien, gut geschnittenen 2- und 3-Zimmer-Eigentumswohnungen sowie eine 4-Zimmer-Eigentumswohnung sind sowohl für Singles, Paare, junge Familien als auch für Senioren bestens zum Wohnen und Leben geeignet. Durch die verkehrsgünstige Lage zur Autobahn A 94 ist diese Wohnanlage auch für Pendler und Kapitalanleger eine Investition in die Zukunft. Das aktuell noch verfügbare Angebot reicht von einer großzügigen 2-Zimmer-Wohnung ab ca. 62 m<sup>2</sup> bis zur attraktiven 3-Zimmer-Penthousewohnung mit ca. 103 m<sup>2</sup>. Das architektonisch ansprechende Wohnhaus wurde in Ziegelbauweise (Umfassungswände aus 42,5 cm starkem, mit Perlit gefülltem Ziegelmauerwerk) und Stahlbeton mit Walmdach erbaut und besticht durch ansprechende Moderne und zurückhaltende Eleganz. Die Besonderheit bei der KfW Effizienzhaus-Stufe 40 Plus und somit bei der besten Effizienzhaus-Stufe, ist neben der energetisch sehr hochwertigen Gebäudehülle das „Plus-Paket“ bei der Haustechnik. Diese setzt in erster Linie auf eigene Stromerzeugung und Selbstnutzung des erzeugten Stroms über eine Photovoltaikanlage im Mieterstrommodell sowie eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Damit sparen Sie noch mehr Energie ein und machen sich unabhängiger. \*\*\*Fördermöglichkeiten über [www.kfw.de](http://www.kfw.de) und das Bayerische Wohnungsbauprogramm prüfen - wir beraten Sie gerne zu möglichen Förderungen!\*\*\* Große Fensterflächen, helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und die gehobene Ausstattung sorgen für ein wohltuendes und komfortables Wohnklima. Die Gartenwohnungen erhalten großzügige Terrassen, die den Privatgärten vorgelagert sind und im Obergeschoss ist jede Wohnung entweder auf der Ost- oder der Südseite mit einem großzügigen Balkon ausgestattet. Die Penthouse-Wohnungen im Dachgeschoss verfügen über XXL-Dachterrassen zu je zwei bzw. drei Seiten. Sämtliche Etagen des Wohnhauses von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss sind mit einem geräumigen Personenaufzug barrierefrei erreichbar. Jeder Wohnung ist ein abschließbares Kellerabteil zugeordnet. Zusätzlich gehören zu jeder Wohnung obligatorisch zwei Pkw-Stellplätze, die gegen Aufpreis zu erwerben sind. Das Haus verfügt über insgesamt 28 Tiefgaragenstellplätze und 8 Außenstellplätze. Die zentrale Lage angrenzend an Mühldorf am Inn und die ländliche Umgebung von Mettenheim, verbunden mit komfortablem und stilvollem Wohnen, runden Ihre neue Wohlfühlwohnung perfekt ab. \*\*\*Die Wohnungen sind für den Käufer Provisionsfrei // Die Wohnungen sind derzeit vermietet\*\*\* Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stellen Sie im ersten Schritt bitte eine schriftliche Anfrage (Anfrageformular Immobilienportal, Homepage oder per E-Mail)

mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten und wir melden uns bei Ihnen. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Ausstattung und Details

Die genaue Aufteilung der Wohnungen, Gemeinschaftsflächen, Kellerräume und Stellplätze entnehmen Sie gerne den Grundrissen und dem Aufteilungsplan. Die Bauausführung und die Ausstattung der Wohnanlage ist in der Baubeschreibung im Detail aufgeführt.

Einrichtungsgegenstände, die im Plan eingezeichnet sind, dienen nur als Vorschlag und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die im Plan eingezeichneten Sanitäreinrichtungen dienen nur als Vorschlag.

Der Bauträger baut diese Wohnanlage in bester Qualität und mit modernen und hochwertigen Materialien.

Das ausführende Bauunternehmen ist ein bayerisches Traditionsunternehmen aus der Region. Seit über 30 Jahren in der Baubranche tätig, arbeitet der Bauträger seit Jahren mit gut ausgebildeten Meisterbetrieben zusammen. Er verspricht absolute Perfektion sowie eine verantwortungsbewusste und kundenorientierte Zusammenarbeit.

\*\*\*Die Wohnungen sind für den Käufer Provisionsfrei\*\*\*

Einige Highlights zur Ausstattung im Überblick:

- + Außenwände als Ziegelmauerwerk mit Perlit gefüllt (42,5 cm Wandstärke)
- + KfW Effizienzhaus 40 Plus
- + Moderne Bauweise mit Walmdach
- + Barrierefrei
- + Personenaufzug vom Kellergeschoss/Tiefgarage in alle Etagen
- + Luft-Wärmepumpenheizung
- + Dezentrale Lüfter mit Wärmerückgewinnung
- + PV-Anlage zur Stromversorgung im Mieterstrommodell (Betreiber Polarstern)
- + Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- + Maßgefertigte Fenster und Fenstertüren mit 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung
- + Elektrische Rollläden an sämtlichen Fenstern und Fenstertüren
- + Elektrischer Türöffner
- + Klingelanlage mit integrierter Videosprechanlage
- + Schlaf- und Arbeitsräume mit vollflächig verklebtem Parkett oder Vinyl
- + Bäder, Flure und Wohnräume mit hochwertigem Feinsteinzeug gefliest
- + Sanitärräume mit Marken-Keramik und hochwertigen Armaturen
- + Bodentiefe Duschwanne
- + Wasserenthärtungsanlage
- + Ausreichend Steckdosen, Netzwerkanschlüsse und TV-Anschlüsse
- + Tiefgarage mit 28 Stellplätzen (zzgl. je 16.000 €)
- + 8 Außenstellplätze (zzgl. je 5.900 €)

- + Für jede Wohnung sind zwingend 2 Stellplätze (gegen Aufpreis) vorgesehen
- + Inklusive ein Kellerabteil pro Wohnung
- + Terrassen mit Betonpflaster
- + Balkone und Dachterrassen mit WPC-Dielen
- + und vieles mehr...

Alle weiteren Details entnehmen Sie bei Interesse gerne der ausführlichen Baubeschreibung.

Diese senden wir Ihnen nach einer ersten Kontaktaufnahme - gemeinsam mit dem Exposé und

weiteren Unterlagen – gerne zu oder besprechen die Inhalte in einem persönlichen Termin mit Ihnen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stellen Sie im ersten Schritt bitte eine schriftliche Anfrage (Anfrageformular Immobilienportal, Homepage oder per E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten und wir melden uns bei Ihnen. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Mettenheim mit seinen ca. 3540 Einwohnern ist der Schnittpunkt zwischen Mühldorf am Inn und Ampfing. Die Wohnanlage an der Gewerbestraße liegt zentral in der Gemeinde und durch die kurze Entfernung zur Autobahn A 94, ist die Lage bei Pendlern sehr beliebt. Der südliche Teil des Gemeindegebietes gehört zum Naturraum „Unteres Inntal“, der nördliche zum bekannten „Isar-Inn-Hügelland“. Umgeben von viel Natur lässt es sich hier ruhig und gesellig leben. Trotz der ländlichen Lage hat Mettenheim eine optimale Infrastruktur. Vom gemütlichen Dorfladen bis hin zum großen Discounter sind es nur wenige Minuten. Mehrere gastronomische Betriebe sorgen für kulinarische Gaumenfreuden. Alle relevanten Schulsysteme, angefangen vom gemeindeeigenen Kindergarten in Mettenheim/Hart, zur Grund- und Mittelschule in Mühldorf, bis hin zum Gymnasium und dem Campus der technischen Hochschule, ebenfalls in Mühldorf, sind großzügig abgedeckt. Musikunterricht für Kinder aller Altersklassen wird hier mit einer Unterstützung gefördert. Der Verein „TUS Mettenheim“ bietet Kindern und Erwachsenen unter anderem Fußball-, Tischtennis- und Tennis sowie verschiedene Gymnastikarten an und nicht zuletzt sorgt die Volksbühne Mettenheim für ein buntes Theaterprogramm für Alt und Jung. Mettenheim ist eine Gemeinde im Landkreis Mühldorf am Inn. Der Landkreis Mühldorf am Inn gehört zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen Bayerns. Voll erschlossene Gewerbeflächen bieten einer lebendigen Branchenvielfalt aus Industrie, Handwerk und Dienstleistung optimalen Raum zur Entfaltung. Investitionen und Neuansiedlungen von Unternehmen werden durch eine solide Wirtschaftsförderung subventioniert. Gründer finden im gesamten Landkreis optimale Bedingungen für einen erfolgreichen Start vor. Weit über 100.000 Menschen leben im Landkreis Mühldorf am Inn und profitieren von den vielseitigen Verkehrsanbindungen. Als Verkehrsknotenpunkt im Städtedreieck München, Passau, Salzburg nehmen Stadt und Landkreis eine zentrale Rolle ein. Zu den Hauptverkehrswegen zählen mehrere Staatsstraßen und zwei Bundesstraßen (B 12, B 15). Die Münchner City sowie der internationale Flughafen sind über die A 94 in ca. 35 Minuten erreichbar. Ebenfalls punktet das gut ausgebaute Schienenverkehrsnetz in der Region. Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und der direkten Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, ist im Landkreis Mühldorf am Inn goldrichtig. In der Naturlandschaft Oberbayerns am Alpenfluss Inn liegt die kultureiche Kreisstadt mit dem attraktiven Umland – und bietet neben besonderer Lebensqualität alle Annehmlichkeiten für harmonisches Wohnen und Leben. Durch die wunderschöne Erlebnislandschaft des Mühldorfer Umlands mäandert der Alpenfluss Inn. Das abwechslungsreiche, hügelige Terrain mit Wiesen, Wäldern und Feldern bietet Wander- sowie Fahrradbegeisterten optimale Bedingungen und umfasst kilometerlange Themenwanderungen und Thementouren. Und wer es spektakulärer mag, nutzt die

Möglichkeiten zum Skydiving, Segelfliegen und verschiedene Motorsportarten. Die gesamte Chiemsee-Region und viele alpine Zentren sind unter einer Stunde Autofahrt zu erreichen und gehören zu den attraktivsten touristischen Gegenden der Republik – bei dem großen Freizeit-, Kultur- und Sportangebot wird jeder fündig. Entfernungen (ca.) von Mettenheim nach : Mühldorf am Inn (Stadtplatz): 5 km Altötting/Neuötting: 18 km Burghausen: 33 km Chiemsee (Seebruck): 45 km München Flughafen: 60 km München: 65 km Landshut: 50 km Rosenheim: 60 km Bayrisches Golf- & Thermenland (Bad Füssing): 75 km Salzburg (mit Flughafen): 80 km Passau: 100 km Regensburg: 110 km

Objektnummer: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2031. Endenergiebedarf beträgt 8.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 23338033-10 - 84562 Mettenheim / Hart

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn  
E-Mail: [muehdorf@von-poll.com](mailto:muehdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)