

Stammham

# Ruhig wohnen, naturnah leben: Sonniges Reiheneckhaus mit großem Garten in Stammham

CODICE OGGETTO: 25338016



PREZZO D'ACQUISTO: 310.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 422 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25338016               |
| Superficie netta    | ca. 101 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 4                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1953                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 310.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa a schiera d'angolo                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Giardino / uso comune                                  |

CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY   |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 05.04.2029    |
| Fonte di alimentazione                  | Pellet        |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 167.20 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1953                |



CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham

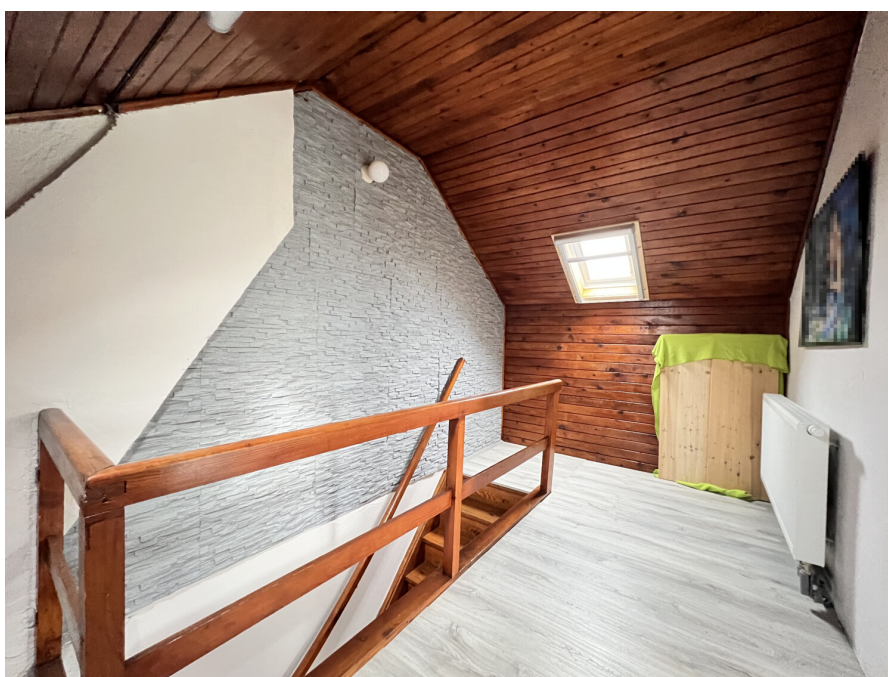
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham**

## Una prima impressione

Ruhig wohnen, naturnah leben: Sonniges Reiheneckhaus mit großem Garten in Stammham

Dieses charmante Reiheneckhaus in Stammham bei Marktl verzaubert mit seiner soliden Ziegelbauweise aus dem Jahr 1953, einer durchdachten Raumaufteilung und einem großzügigen Grundstück von rund 422 m<sup>2</sup>. Die ruhige Lage schenkt Privatsphäre und Erholung: Das Haus liegt zurückgesetzt von der Straße, während die gegenüberliegenden Felder eine idyllische Kulisse schaffen. Der Garten, der sich liebevoll über zwei Seiten des Hauses erstreckt, lädt zu entspannten Stunden im Freien und kreativer Gestaltung ein. Eine große Einfahrt vor dem Haus rundet das Angebot perfekt ab und machen den Alltag angenehm unkompliziert.

Mit etwa 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich das Haus in ansprechendem und modernisiertem Zustand. Bereits 1993 wurden ein Vollwärmeschutz sowie neue Fenster mit Rollläden installiert. Im Jahr 2020 wurden die Böden, das Badezimmer, der Gartenzaun und in 2021 die Heizung modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht. Die Beheizung erfolgt besonders nachhaltig und zukunftsorientiert: Eine moderne Pelletheizung wird dabei durch fünf Solarkollektoren im Garten unterstützt. Der zugehörige Pufferspeicher befindet sich komfortabel im Heizungsraum im Keller.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller, freundlicher Eingangsbereich, von dem aus alle Räume mühelos erreichbar sind. Die lichtdurchflutete, gemütliche Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein (nicht im Kaufpreis enthalten), während das angrenzende Wohnzimmer mit seinen Fenstern den Blick in den sonnigen Garten freigibt – ein idealer Ort für entspannte Stunden oder gesellige Zusammenkünfte. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen praktischen Lagerraum sowie einem Gäste-WC.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei vielseitig nutzbare, lichtdurchflutete Zimmer, die sich perfekt als Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer eignen, sowie ein helles Badezimmer mit Badewanne – ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen. Das ausgebautе Dachgeschoss überrascht mit einem einladenden Vorraum und einem großzügigen, sonnendurchfluteten Zimmer, das ideal für Arbeiten, Hobbys oder Gäste geeignet ist.

Auch der Keller bietet durchdachten Stauraum: Neben dem Heizungsraum gibt es weitere Lagermöglichkeiten in einem zusätzlichen Kellerraum.



Dieses Reiheneckhaus vereint den Charme eines klassischen Bestandsbaus mit modernen technischen Vorzügen und schafft so eine Wohlfühloase für Familien, Paare oder alle, die naturnah wohnen und dennoch komfortabel leben möchten.

Überzeugen Sie sich gerne von sämtlichen Details und dem Potenzial dieser charmanten Immobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

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

<https://tour.ogulo.com/EpFd>

**CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham**

## Dettagli dei servizi

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):  
<https://tour.ogulo.com/EpFd>

**CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham**

## Tutto sulla posizione

Im Herzen des malerischen Inntals liegt die Gemeinde Stammham, ein Ort, der ländliche Idylle und hervorragende Anbindung harmonisch vereint. Umgeben von sanften Hügeln, weiten Wiesen und dem glitzernden Band des Inns entfaltet sich hier eine Landschaft, die Ruhe und Ursprünglichkeit ausstrahlt. Stammham gehört zum Landkreis Altötting und bildet mit seinen rund 1 000 Einwohnern eine lebendige, aber überschaubare Gemeinschaft – ideal für alle, die Geborgenheit und Naturverbundenheit schätzen.

Die Ortsmitte mit ihrer historischen Pfarrkirche St. Laurentius zeugt von einer langen Geschichte, die bis ins 8. Jahrhundert zurückreicht. Zugleich präsentiert sich Stammham modern und zukunftsorientiert: Die Nähe zur Autobahn A 94 sowie die Bahnlinie München–Simbach machen die Gemeinde zum perfekten Wohn- und Arbeitsstandort zwischen ländlicher Gelassenheit und städtischer Erreichbarkeit. Ob die Kulturstädte München, Passau oder Salzburg – alle sind bequem in gut einer Stunde erreichbar.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Nähe zum Inn, der sich wie ein schützendes Band an die Gemeinde schmiegt und zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder entspannten Momenten am Wasser einlädt. Stammham liegt zudem an beliebten Radwanderwegen, die durch die abwechslungsreiche Inn-Salzach-Region führen und Einheimische wie Gäste gleichermaßen begeistern.

Nur wenige Kilometer entfernt liegt Burghausen – eine geschichtsträchtige Stadt, die mit der weltlängsten Burg ein einzigartiges Kulturdenkmal bietet. Hoch über der Salzach thront die imposante Burganlage und verleiht der Region eine majestätische Kulisse. Hier verbinden sich Mittelalterflair, Kulturveranstaltungen und modernes Stadtleben zu einem lohnenden Ausflugsziel, das Stammham um eine weitere Facette bereichert.

Die Ortsteile – vom charmanten Pfarrdorf Stammham über kleine Weiler und Mühlen bis hin zu idyllisch gelegenen Einöden – verleihen der Gemeinde eine besondere Vielfalt. Hier verbinden sich gelebte Tradition und moderne Lebensqualität zu einem harmonischen Ganzen.

Stammham ist ein Ort, an dem man die Natur spürt, die Gemeinschaft lebt und dennoch die Welt vor der Haustüre hat – ein Platz zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.



**CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.4.2029.

Endenergiebedarf beträgt 167.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25338016 - 84533 Stammham**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

**Tel.:** +49 8631 - 99 00 290

**E-Mail:** muehldorf@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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