

Viel Platz für die ganze Familie! EFH mit zwei Wohneinheiten in Top-Lage zum Herrichten & Wohlfühlen



Schulstraße 9
84431 Heldenstein

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR

Scout-ID: 135401695
Objekt-Nr.: 139



Ihr Ansprechpartner:

Willburger & Luft GmbH & Co. KG - Immobilien & Hausverwaltung

Willburger & Luft GmbH & Co. KG

E-Mail: kontakt@wilu-ihv.de

Tel: +49 8636 5900

Fax: +49 8636 5911

Web: <http://www.wilu-ihv.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	730,00 m ²
Nutzfläche ca.:	70,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1965
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Baujahr laut Energieausweis:	1965
Bezugsfrei ab:	ab sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 15.000,00 EUR

Provision für Käufer: 2,38 %

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Käuferprovision 2,38 % inkl. 19% MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Viel Platz für die ganze Familie! EFH mit zwei Wohneinheiten in Top-Lage zum Herrichten & Wohlfühlen



Schulstraße 9

84431 Heldenstein

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m ²
Kaufpreis:	498.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht hier ein hübsches Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, welches 1965 in Massivbauweise mit den Abmaßen 9,48 m auf 11,11 m errichtet wurde in zentraler Lage Heldensteins befindet.

Es bietet insgesamt ca. 150 qm Wohnfläche, verteilt auf zwei Vollgeschosse mit jeweils einem Badezimmer, einer Küche, einem Wohnzimmer, einem Kinderzimmer, einem Schlafzimmer sowie einem Abstellraum.

Es besteht die Möglichkeit zwei abgeschlossene Wohneinheiten zu realisieren.

Das Objekt weist seinem Alter entsprechende Gebrauchsspuren auf und ist nach damaligen Baustandards erbaut. Damit befindet es sich selbstredend nicht mehr auf den bautechnischen und energetischen Standards von heute, sodass gewisse Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. So ist z.B. das derzeitige Heizsystem (Öl-Einzelöfen) zwar noch funktionsfähig, es empfiehlt sich jedoch eine Modernisierung. Gleiches gilt für die Leitungssysteme. Ebenfalls sind die meisten Bodenbeläge, insbesondere z.B. die Teppichböden, zu erneuern. Der Echtholzparkettboden im Wohnzimmer hingegen, kann durch einen Abschliff zu altem Glanz verholfen werden. Ebenfalls nicht kurzfristig erforderlich ist der Tausch der Fenster.

Trotz alledem handelt es sich um ein sehr gepflegtes Objekt, welches von Anfang an von den Erbauern und jetzigen Veräußerern bewohnt wurde. Es wurde stets auf Sauberkeit und einen pfleglichen Umgang geachtet.

Das absolute Highlight dieses Objekts ist der sehr große, von der Straße uneinsehbare Garten, welcher viel Platz z.B. zum Spielen für Kinder oder einfach als Rückzugsort im Grünen bietet. Die großzügige, nach Süden ausgerichtete Terrasse lädt zum Sonnenbaden, Grillen oder Entspannen ein.

Ebenfalls im Garten befindet sich ein Gewächshaus, welches die Möglichkeit bietet, eigenen Salat und Gemüse anzubauen. Die mit mehr als 8 Metern überdurchschnittlich tiefe Einzelgarage bietet neben einem PKW-Stellplatz auch ausreichend Platz für Ihre Gartengeräte, Fahrräder u.ä. Ein zweiter PKW findet unter dem Carportdach einen Stellplatz.

Ausstattung:

Heizsystem
Heizöl-Einzelöfen
Energieausweis wird derzeit erstellt
Nahwärmenetz Heldenstein wird derzeit geprüft (Hinweis unter „Sonstiges“)

Schlafzimmer
Zwei Schlafzimmer je Etage, Größe zwischen ca. 9,5–15 m²
Praktischer Zugang zum Balkon aus Schlafzimmer
Rollläden an allen Fenstern

Küche
Eine Küche je Etage, Größe ca. 12,5 m²
Ausreichend Platz für einen Esstisch

Jeweils eine gebrauchte Einbauküche vorhanden

Bad & Sanitär
Badezimmer EG mit Wanne
Badezimmer OG mit Dusche
Jeweils mit Tageslichtfenster

Nutzfläche & Stellplatz
Großzügige Einzelgarage mit über 8 m Tiefe
Ein weiterer Stellplatz unter Carportdach
Kellerbereich, ca. 70 qm groß, bestehend aus Heizöltankraum, Waschküche, sowie drei weiteren Kellerräumen

Balkon & Terrasse
Süd-Balkon, ca. 6 m breit
Großzügige, teil-überdachte Terrasse (ca. 25 m²)
Jeweils eine Markise vorhanden
Südausrichtung zum Sonnenbaden und Entspannen

Garten
Traumhafter, sonniger Südgarten
Viel Platz für die ganze Familie
Blickdicht eingewachsene Hecke rundum

Lage:

Das angebotene Objekt liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Heldenstein, nur wenige Minuten vom Ortsmittelpunkt, entfernt. Dort bietet ein Bäckerwagen von Dienstag bis Sonntag frische Backwaren an.

Derzeit wird ein EDEKA Markt in Heldenstein gebaut, dieser soll Ende August 2022 eröffnet werden und befindet sich ebenfalls lediglich wenige Gehminuten entfernt. Ebenfalls vor Ort befindet sich eine Tierärztin, eine Tankstelle sowie zwei Gastronomiebetriebe mit Biergärten.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie z.B. Supermarkt, Getränkemarkt, Bäckereien, Gastronomiebetriebe, Imbisse, Banken, Möbelhaus und Bekleidungsgeschäft sind in im 3 km entfernten Ampfing vorhanden.

Heldenstein weiß durch seine hervorragende verkehrliche Anbindung zu überzeugen:
In 5 min erreichen Sie den Bahnhof Ampfing, einer Eilzug-Station der Linie Mühldorf - München. Den Ostbahnhof erreichen Sie mit der Bahn in ca. 50 Minuten.
Über die Autobahn A94, Anschlussstelle Heldenstein, erreichen Sie die Landeshauptstadt in einer guten halben Stunde.

Sonstiges:

Hinweis bzgl. Heizsystem: Die Gemeinde Heldenstein plant derzeit die Errichtung einer Nahwärmeversorgung für die kommunalen Liegenschaften. Im Rahmen dessen wird nun geprüft, ob eine Ausweitung auf den privaten Bereich machbar ist. Dazu läuft derzeit eine Abfrage bzgl. der Nahwärmeversorgung im Ortszentrum. Das hier angebotene Wohnhaus befindet sich in diesem Versorgungsgebiet und könnte von Einrichtung des Nahwärmenetzes profitieren.

Viel Platz für die ganze Familie! EFH mit zwei Wohneinheiten in Top-Lage zum Herrichten & Wohlfühlen



Schulstraße 9
84431 Heldenstein

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR

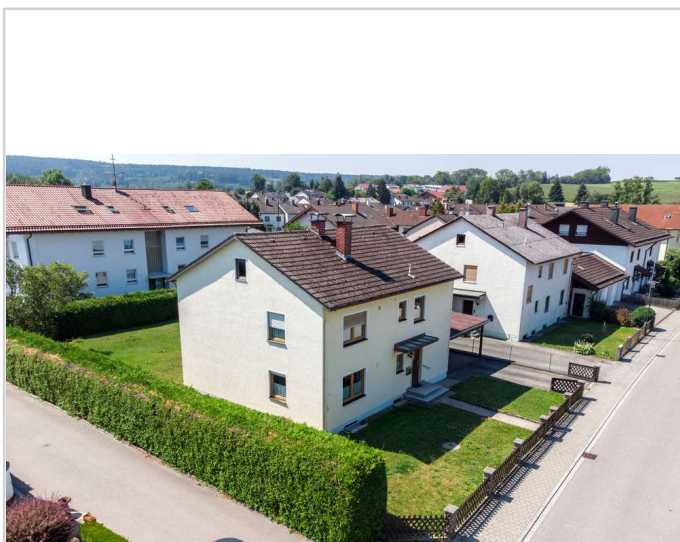
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Willburger & Luft GbR, trotz größter Sorgfalt keinerlei Gewährleistung für die Richtigkeit dieser Informationen geben kann. Diese wurden auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Unterlagen erstellt.



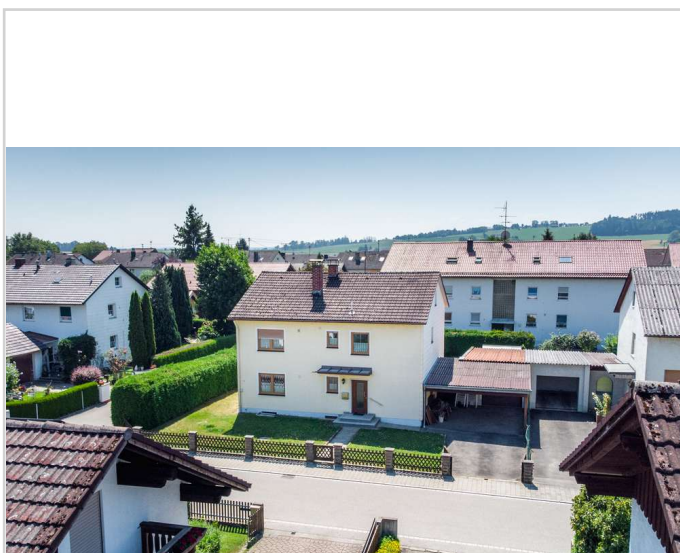
Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



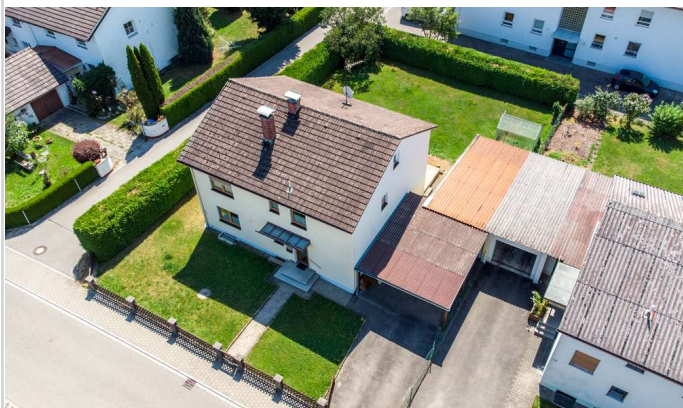
natürlich (9)

Viel Platz für die ganze Familie! EFH mit zwei Wohneinheiten in Top-Lage zum Herrichten & Wohlfühlen



Schulstraße 9
84431 Heldenstein

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



natürlich (8)



natürlich (4)



natürlich (5)



natürlich (6)

Viel Platz für die ganze Familie! EFH mit zwei Wohneinheiten in Top-Lage zum Herrichten & Wohlfühlen



Schulstraße 9
84431 Heldenstein

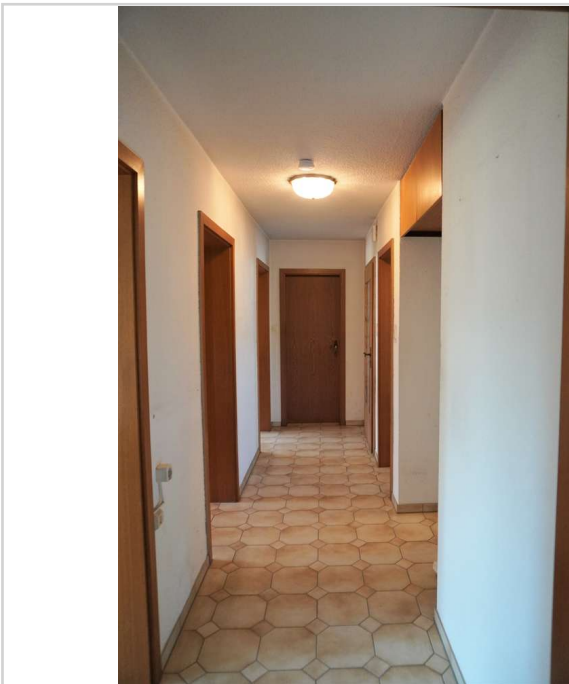
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



natürlich (7)



Eingang



Flur EG



Wohnzimmer EG

Viel Platz für die ganze Familie! EFH mit zwei Wohneinheiten in Top-Lage zum Herrichten & Wohlfühlen



Schulstraße 9
84431 Heldenstein

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



Kinderzimmer EG



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG



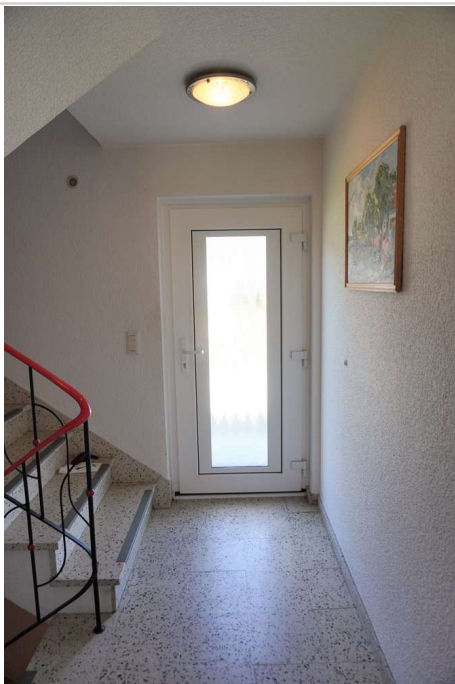
Küche EG

Viel Platz für die ganze Familie! EFH mit zwei Wohneinheiten in Top-Lage zum Herrichten & Wohlfühlen



Schulstraße 9
84431 Heldenstein

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



Hausflur



Schlafzimmer OG



Wohnzimmer OG



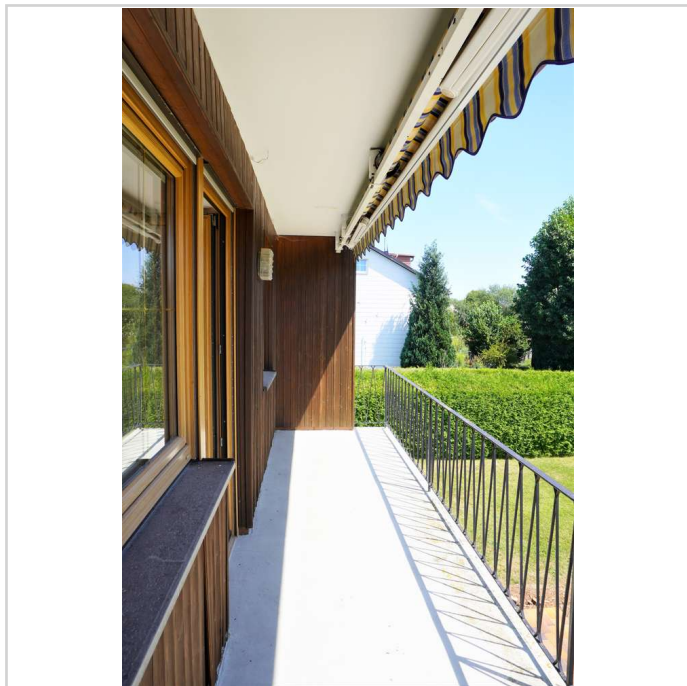
Küche OG

Viel Platz für die ganze Familie! EFH mit zwei Wohneinheiten in Top-Lage zum Herrichten & Wohlfühlen

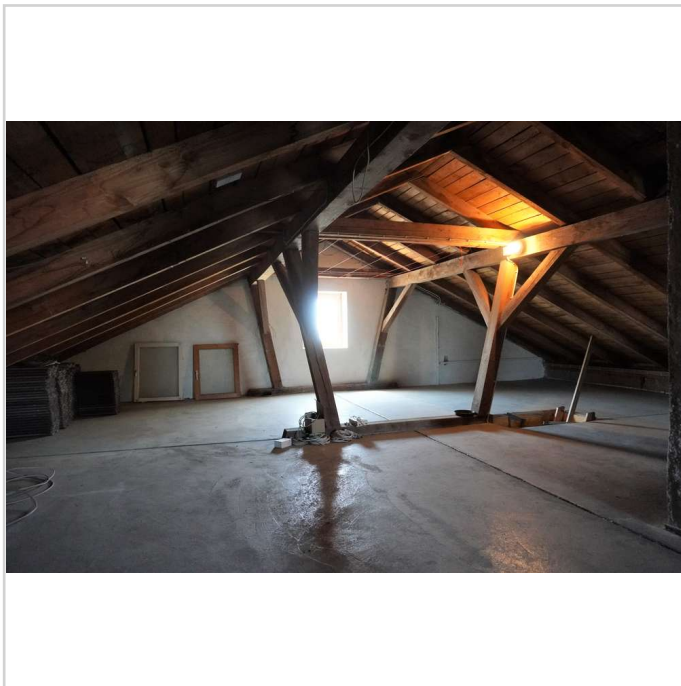


Schulstraße 9
84431 Heldenstein

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



Balkon



Dachboden

Viel Platz für die ganze Familie! EFH mit zwei Wohneinheiten in Top-Lage zum Herrichten & Wohlfühlen



Schulstraße 9
84431 Heldenstein

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



Grundriss EG

Viel Platz für die ganze Familie! EFH mit zwei Wohneinheiten in Top-Lage zum Herrichten & Wohlfühlen



Schulstraße 9
84431 Heldenstein

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



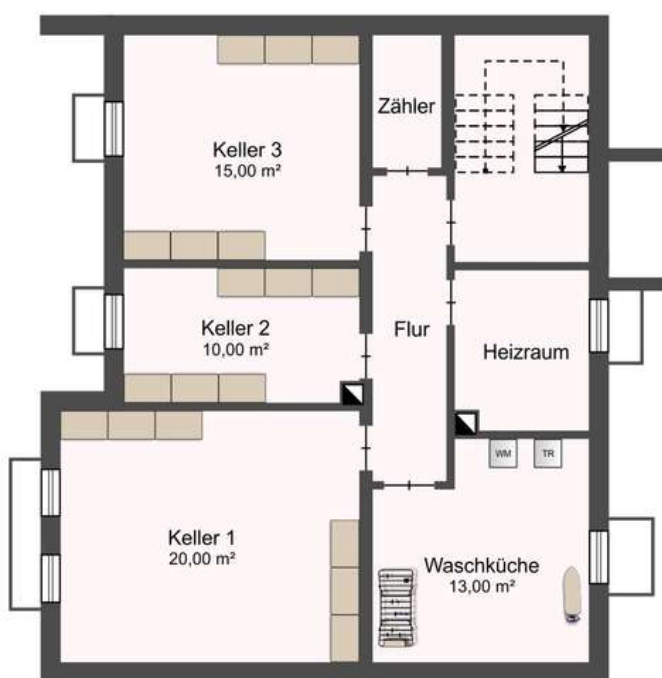
Grundriss OG

Viel Platz für die ganze Familie! EFH mit zwei Wohneinheiten in Top-Lage zum Herrichten & Wohlfühlen



Schulstraße 9
84431 Heldenstein

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



Grundriss KG

Viel Platz für die ganze Familie! EFH mit zwei Wohneinheiten in Top-Lage zum Herrichten & Wohlfühlen



Schulstraße 9
84431 Heldenstein

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR

