

Traumhafter Garten! Sehr gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage



84431 Heldenstein

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR

Scout-ID: 151185802
Objekt-Nr.: 145



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.:	586,00 m ²
Nutzfläche ca.:	85,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1977
Qualität der Ausstattung:	Normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Baujahr laut Energieausweis:	1977
Bezugsfrei ab:	ab 2025
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Vermietet: Ja
Mieteinnahmen pro Monat: 675,00 EUR
Provision für Käufer: 3,57%

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Käuferprovision 3,57 % inkl. 19% MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Traumhafter Garten! Sehr gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage



84431 Heldenstein

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht hier ein sehr gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus samt Garage, welches 1977 in Ziegelbauweise mit den Abmaßen 10,60 m auf 12,50 m errichtet wurde in zentraler Lage Heldensteins befindet.

Es bietet insgesamt ca. 153 qm Wohnfläche, verteilt Erdgeschoss und Dachgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich ein Badezimmer, ein Kinder-/Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche, eine Speisekammer, eine Garderobe und ein Gäste-WC.

Im Dachgeschoss befindet sich ein Badezimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Speicherraum.

Es handelt sich um eine sehr gepflegte Immobilie, welche seit gut 15 Jahren an ein älteres ruhiges Ehepaar vermietet ist. Es wurde stets auf Sauberkeit und einen pfleglichen Umgang geachtet.

Zur Wahrung der Privatsphäre der Bewohner wurde auf Fotoaufnahmen im Innenbereich verzichtet.

Das absolute Highlight dieses Objekts ist der große, nach Süden ausgerichtete Garten, welcher viel Platz z.B. zum Spielen für Kinder oder als Rückzugsort im Grünen, Sonnenbaden, Grillen oder Entspannen bietet.

Ebenfalls bietet der Garten eine Vielfalt an Möglichkeiten, seinen „Grünen Daumen“ auszuleben und beispielsweise eigenen Salat und Gemüse anzubauen.

Die Einzelgarage bietet neben einem PKW-Stellplatz auch ausreichend Platz für Ihre Gartengeräte o.ä.

Zwei weitere PKW-Stellplätze befinden sich direkt auf der Ostseite des Hauses.

Ausstattung:

Heizsystem

Zentralheizung, Heizöl, Baujahr: 1993
Solarthermie für Warmwassererwärmung
Endenergieverbrauchswert: Energieausweis in Erstellung
Energie-Effizienzklasse: Energieausweis in Erstellung

Schlafzimmer

Zwei Schlafzimmer je Etage, Größe zwischen ca. 11–20 m²
Zugang zur Terrasse aus Wohnzimmer im EG
Zugang zum Balkon aus Schlafzimmer im DG
Rollläden an allen Fenstern

Balkon & Terrasse

Kleiner Balkon auf Ostseite
Großzügige, teil-überdachte Terrasse (ca. 14 m²)
Südausrichtung zum Sonnenbaden und Entspannen

Garten

Traumhafter, sonniger Südgarten
Viel Platz für die ganze Familie
Gewachsene Vegetation
Zugang zur Garage

Nutzfläche & Stellplatz

Einzelgarage mit Zugang aus Garten, 3 x 6m
Zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück direkt am Haus
Kellerbereich, ca. 70 qm groß, bestehend aus Technikraum, Waschküche, sowie drei weiteren Kellerräumen
Speicherraum im DG, ca. 12 qm

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. Heldenstein verfügt außerdem über einen EDEKA Markt mit angeschlossener Bäckerei.

Des Weiteren befindet sich vor Ort 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. Ebenfalls in Ampfing sind Apotheken, Ärzte, ein Seniorenheim und Pflegebetriebe 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.

Des Weiteren verfügt Heldenstein über eine eigene Autobahnanschlussstelle der A94, die Sie aber nicht hören, über welche Sie die Landeshauptstadt in gut 30 Minuten erreichen.

Sonstiges:

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Ihre Rückfragen gerne zur Verfügung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Willburger & Luft GmbH & Co. KG, trotz größter Sorgfalt keinerlei Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen geben kann. Diese wurden auf Basis der von den Eigentümern bereitgestellten Unterlagen erstellt.

Traumhafter Garten! Sehr gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage



84431 Heldenstein

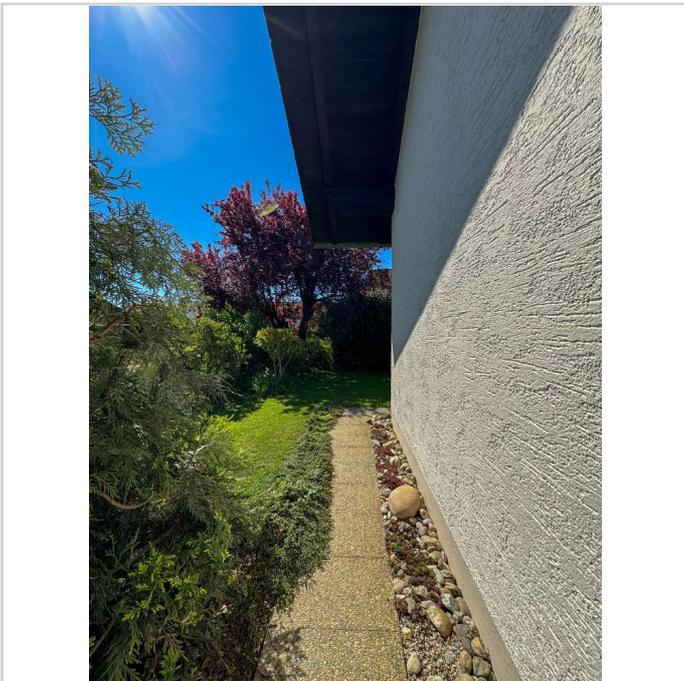
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



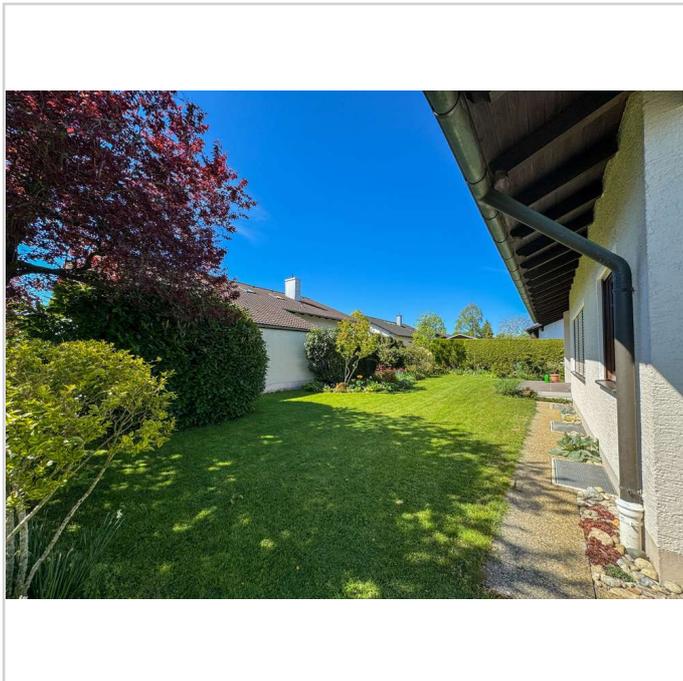
Hausansicht Süd-West



Hausansicht Ost



Garten Ost



Garten Süd

Traumhafter Garten! Sehr gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage



84431 Heldenstein

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



Hausansicht Süd-Ost



Hausansicht Süd-West



Garten West



Garten Nord

Traumhafter Garten! Sehr gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage



84431 Heldenstein

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



Garten Nord-West



Garten West



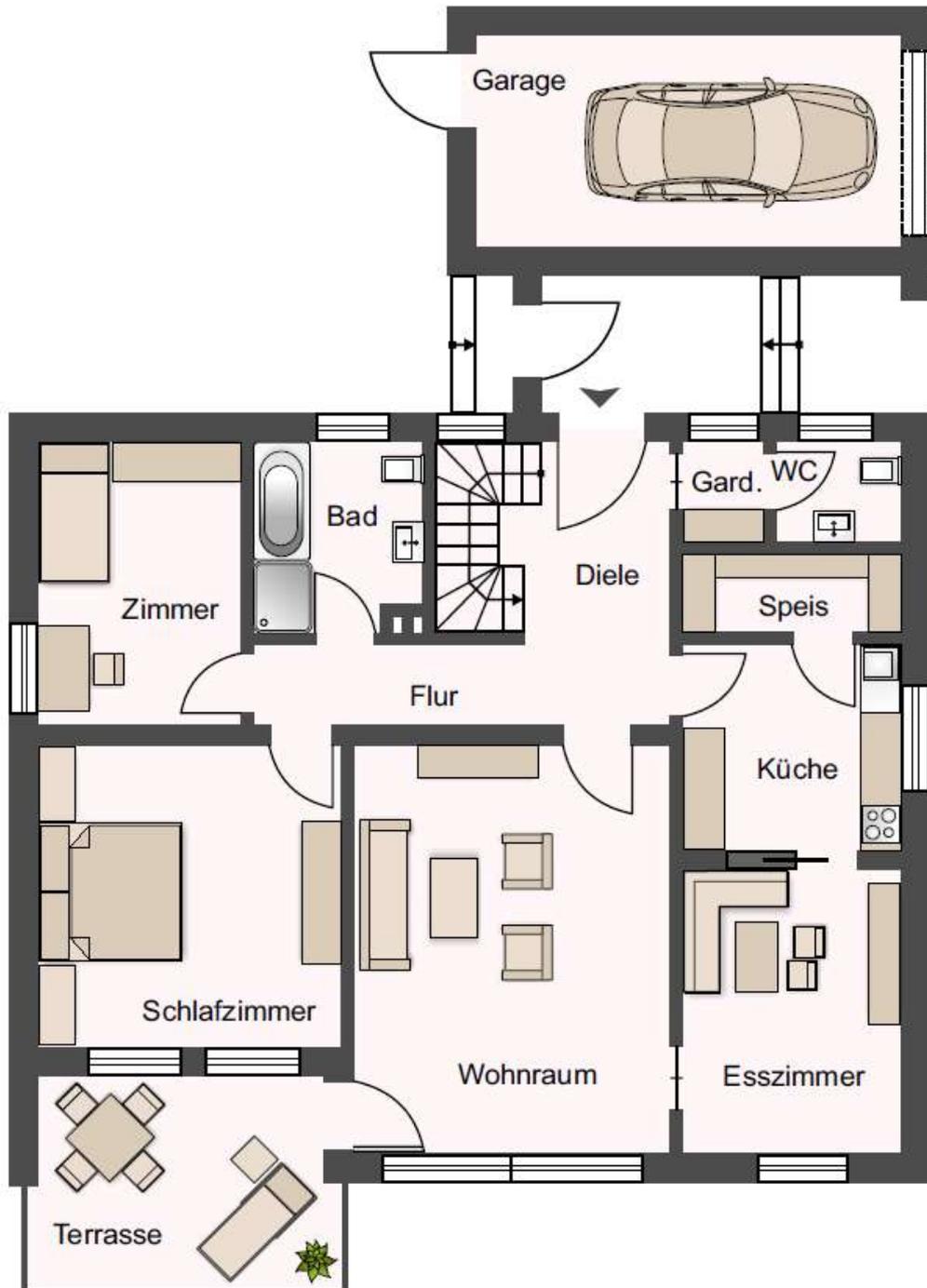
Garten Süd-West

Traumhafter Garten! Sehr gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage



84431 Heldenstein

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



Grundriss EG

Traumhafter Garten! Sehr gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage



84431 Heldenstein

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



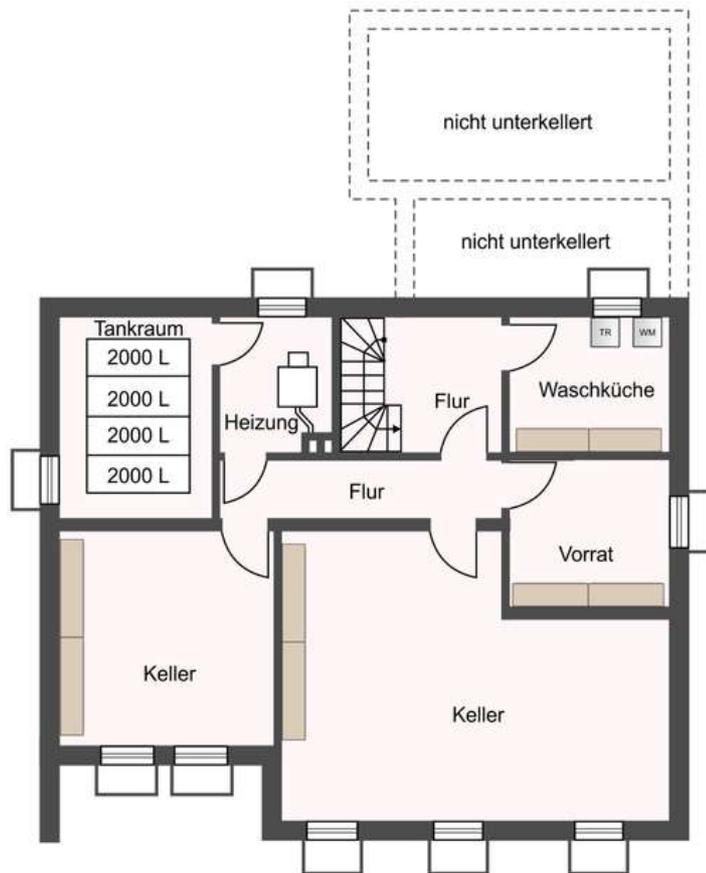
Grundriss DG

Traumhafter Garten! Sehr gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage



84431 Heldenstein

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



Grundriss KG

Traumhafter Garten! Sehr gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage



84431 Heldenstein

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR

