

Raumwunder! Sehr gepflegtes freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage - Ihr neues Zuhause wartet!



84478 Waldkraiburg

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 215,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR

Scout-ID: 153700565
Objekt-Nr.: 146



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:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	726,00 m²
Nutzfläche ca.:	90,00 m²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1964
Qualität der Ausstattung:	Normal
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Bezugsfrei ab:	Kurzfristig, nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19% MwSt.

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.

Raumwunder! Sehr gepflegtes freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage - Ihr neues Zuhause wartet!



84478 Waldkraiburg

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 215,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Wir freuen uns, Ihnen hier ein sehr gepflegtes, freistehendes Zweifamilienhaus samt Garage anbieten zu dürfen. Das Objekt wurde ca. 1964 in Massivbauweise errichtet und 1994 durch einen Anbau erweitert.

Es bietet insgesamt ca. 215 qm Wohnfläche und eignet sich durch seine horizontale Teilung ideal für eine Mehrgenerationen-Nutzung.

Dieses Nutzungskonzept wurde von den derzeitigen Eigentümern gelebt und zwei abgeschlossene Wohneinheiten realisiert:

ERDGESCHOSS

Räumlichkeiten - Übersicht

Badezimmer

Küche samt Essbereich und Zugang zum Wintergarten
zwei Schlafzimmer
großzügiges Wohnzimmer

Rundgang

Rechter Hand gelangen Sie in das Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einer Toilette und einem Waschbecken ausgestattet ist. Ebenfalls ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Das Esszimmer verfügt über ausreichend Platz für Ihren Esstisch samt Sitzgruppe. Angrenzend befindet sich die Küche sowie ein Zugang zum Wintergarten, welcher sich auf der Ostseite des Hauses befindet.

Die beiden Schlafzimmer weisen mit über 14 bzw. knapp 17 qm Wohnfläche eine schöne Größe auf, sodass Bett, Kleiderschrank und Kommode ihren Platz finden.

Das Wohnzimmer verfügt über eine Fensterfront, welche den Raum mit viel Tageslicht versorgt. Durch seine komfortable Größe von über 27 qm, bietet dieser Einteilungsmöglichkeiten ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack und eignet sich z.B. für Festlichkeiten mit der ganzen Familie.

OBERGESCHOSS + SPITZBODEN

Räumlichkeiten - Übersicht

Badezimmer

Küche samt Essbereich

zwei Schlafzimmer

großzügiges Wohnzimmer

Treppenaufgang zum ausgebauten Spitzboden

Rundgang

Über das gemeinsame Treppenhaus gelangen Sie in die zweite Wohnung, welche sich über das Obergeschoss sowie den ausgebauten Spitzboden erstreckt.

Das schöne Badezimmer ist mit Badewanne, Toilette, Waschbecken samt Spiegel- und Unterbauschrank sowie

Handtuchwärmer ausgestattet.

In der angrenzenden, über 17 qm großen Küche ist ein Essbereich integriert. Auch Geschirrschrank und Vitrinen finden ihren Platz.

Ebenfalls sind zwei schöne Schlafzimmer mit knapp 15 bzw. über 18 qm vorhanden, welche ausreichend Platz für einen Einbauschränk, Bett und Kommode bieten.

Ein Highlight stellt das lichtdurchflutete Wohnzimmer samt Balkonzugang und kleiner Galerie dar. Ein Schwedenofen versprüht hier angenehme Wärme und schafft Wohlfühlatmosphäre.

Über einen Treppenaufwand im Flur gelangen Sie zum Spitzboden, welcher im Zuge der Kernsanierung im Jahr 1994 ausgebaut wurde. So ist neben einem Arbeits- und Lesebereich auf der Galerie auch ein Jugendzimmer entstanden, welches sich auf die gesamte Tiefe des Hauses erstreckt.

Hervorzuheben ist an dieser Stelle noch der zweite, knapp 10 qm große Balkon, welcher sich auf der Südseite des Gebäudes befindet und zum Entspannen in der Sonne einlädt.

KELLER

Der Keller bietet knapp 90 qm Nutzfläche, verteilt auf Technikraum und vier weitere Räume, welche als Lagerräume, Werkstatt oder Partykeller genutzt werden können.

GARTEN

Im blickdicht eingewachsenen Garten befinden sich neben einem Apfelbaum und einem Grillplatz auch zwei Holz-Gartenhütten, welche sich ideal für die Aufbewahrung von Gartengeräten, Holzlager o.ä. eignen.

GARAGE

Im Nebengebäude mit Satteldach befindet sich eine Einzelgarage samt angrenzendem Werkraum sowie ein Aufgang zum Dachraum, welcher zusätzlichen Stauraum bietet.

Ausstattung:

ZUSTAND ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss weist seinem Alter entsprechende Gebrauchsspuren auf, befindet sich jedoch in einem sehr gepflegten Zustand. Diese Wohneinheit wurde von Anfang an von den Erbauern und deren Familie bewohnt. Es wurde stets auf Sauberkeit und einen pfleglichen Umgang geachtet.

Ebenfalls wurden kürzlich bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

Es wurden die Zimmertüren komplett erneuert und die Malerarbeiten im Wohnzimmer, Flur und einem Schlafzimmer ausgeführt.

Dem im Flur, den Schlafzimmern und dem Wohnzimmer verlegte Echtholzparkett kann durch einen Abschleiß zu neuem Glanz verholfen werden.

Raumwunder! Sehr gepflegtes freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage - Ihr neues Zuhause wartet!



84478 Waldkraiburg

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 215,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR

Die Küche und das Badezimmer sind zwar funktionsfähig, entsprechen jedoch nicht mehr den technischen und optischen Standards von Heute, sodass hier sicher eine Modernisierung erforderlich ist. Gleiches gilt für das derzeitige Heizsystem (Gas-Einzelöfen).

ZUSTAND OBERGESCHOSS

Das Obergeschoss samt Spitzboden wurde im Zuge der Erweiterung des Bestandsgebäudes um den Anbau im Jahre 1994 grundlegend saniert:

- Einbau Gas-Zentralheizung
- Erneuerung Wasserleitungen
- Erneuerung Badezimmer
- Erneuerung Küche
- Erneuerung Fenster (2-fach Isolierverglasung)
- Ausbau Spitzboden samt Dachdämmung

Der Gesamtzustand kann als sehr gepflegt bezeichnet werden und auch diese Wohneinheit wurde durchgehend von den Kindern der Erbauer bewohnt, welche sich nun verkleinern und aus diesem Grund das Haus veräußern.

Lage:

Das angebotene Objekt befindet sich in Waldkraiburg-Süd, Nähe Schulzentrum. Das Grundstück grenzt an die Staatsstraße Richtung Alten Bahnhof bzw. Mühldorf am Inn. Fußläufig erreichbar sind Supermärkte, ein Drogeriemarkt sowie ein Einzelhandelsgeschäft für Tierbedarf.

Waldkraiburg ist mit über 24.000 Einwohnern die größte Stadt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Waldkraiburg liegt etwa zehn Kilometer südwestlich der Kreisstadt Mühldorf auf den Achsen München - Salzburg und Landshut - Rosenheim.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte sowie pädagogische Einrichtungen sind ebenso wie ein großes Angebot an Einzelhandel und Gastronomie vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung Waldkraiburgs ist ebenfalls sehr günstig:

Vom Bahnhof Waldkraiburg erreichen Sie Rosenheim in ca. 50 min, Landshut und Burghausen in ca. 1 h sowie die Landeshauptstadt München in ca. 1 h 20 min.

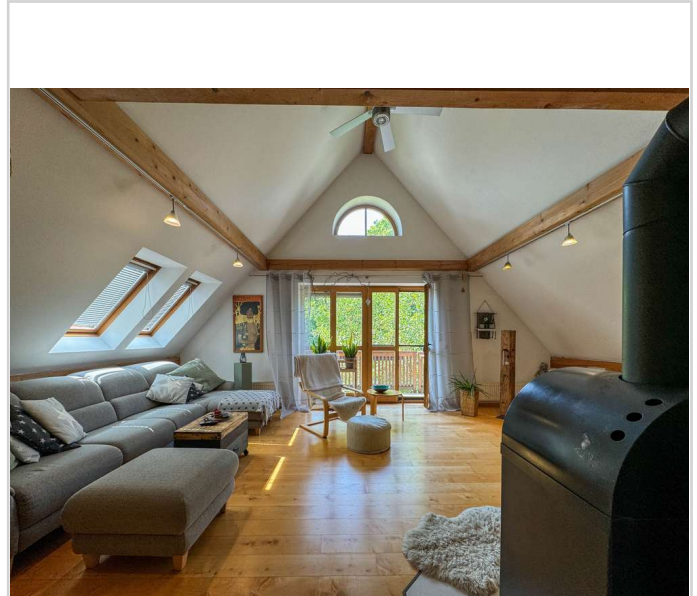
Über die Autobahnanschlussstelle „Ampfing“ (A94) erreichen Sie München mit dem PKW in einer knappen Stunde.

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.



OG - Wohnzimmer



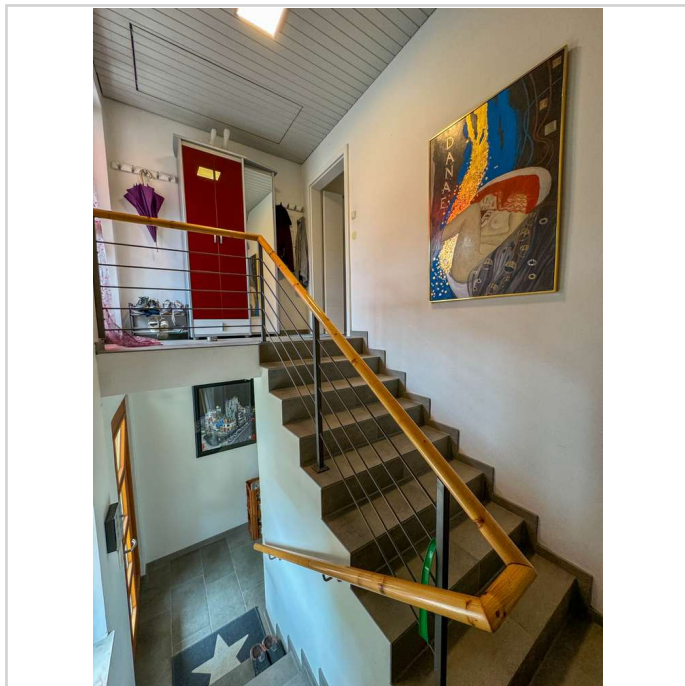
Hausansicht

Raumwunder! Sehr gepflegtes freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage - Ihr neues Zuhause wartet!

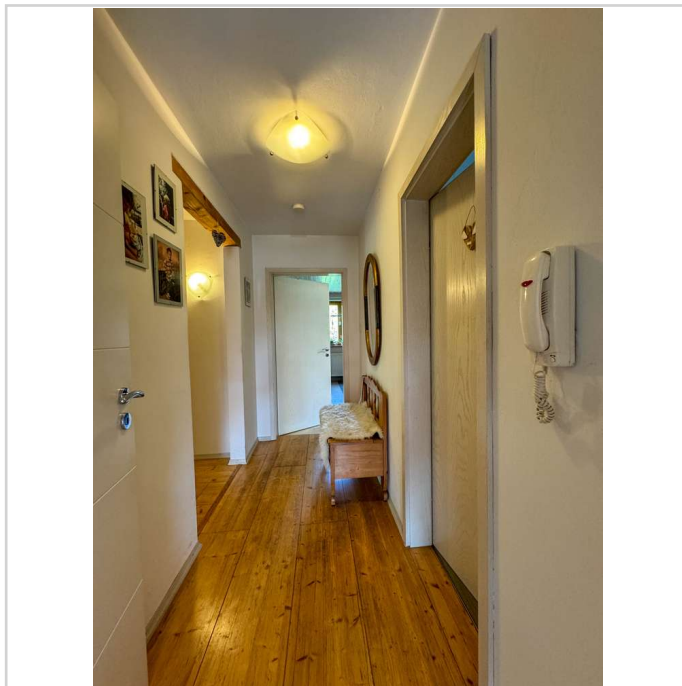


84478 Waldkraiburg

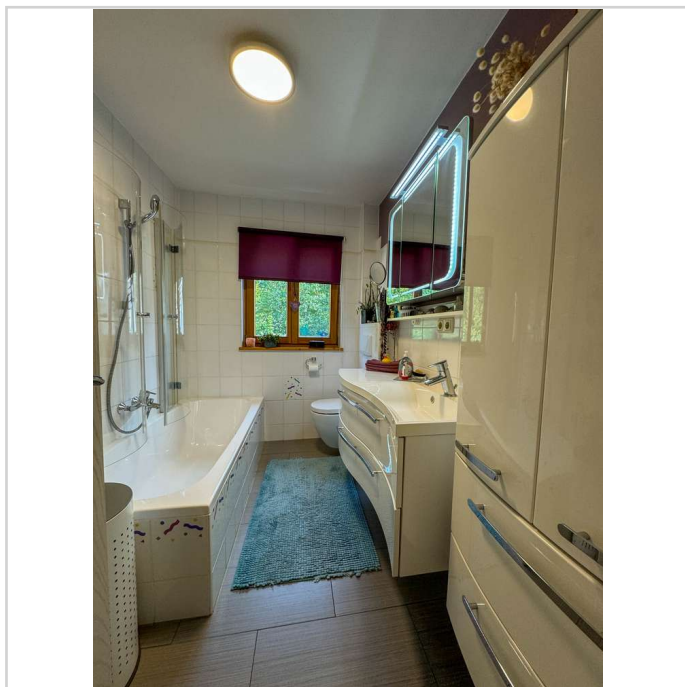
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 215,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



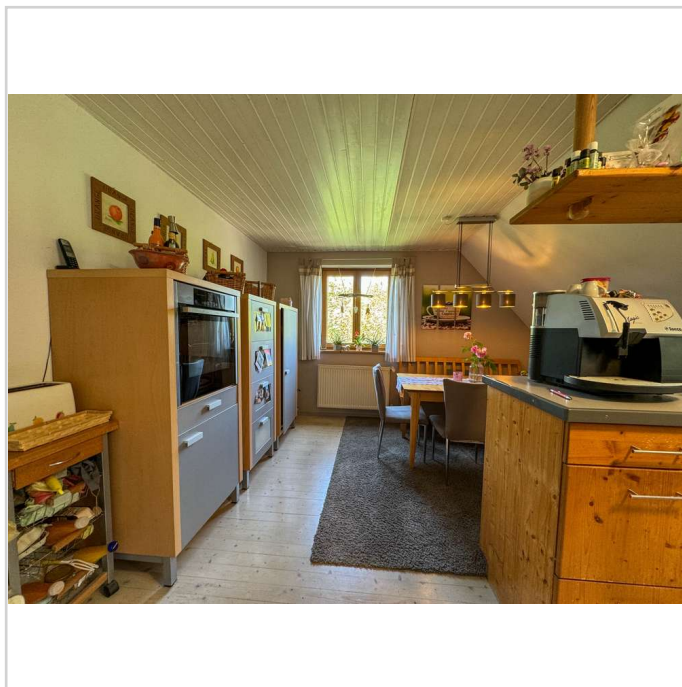
Treppenhaus



OG - Bad



OG - Bad



OG - Küche

Raumwunder! Sehr gepflegtes freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage - Ihr neues Zuhause wartet!



84478 Waldkraiburg

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 215,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



OG - Küche



OG - Küche



OG - Flur



OG - Kinderzimmer

Raumwunder! Sehr gepflegtes freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage - Ihr neues Zuhause wartet!



84478 Waldkraiburg

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 215,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



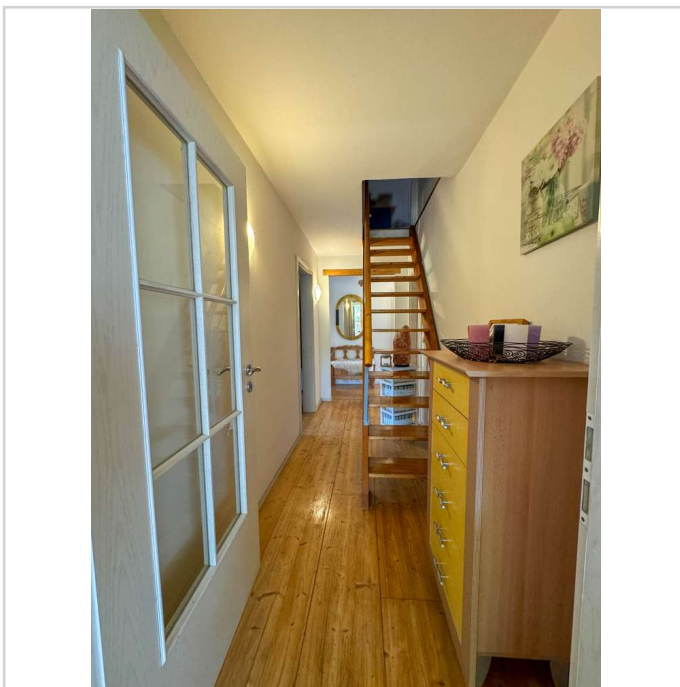
OG - Schlafzimmer



OG - Wohnzimmer



OG - Wohnzimmer



OG - Aufgang Spitzboden

Raumwunder! Sehr gepflegtes freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage - Ihr neues Zuhause wartet!



84478 Waldkraiburg

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 215,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



Spitzboden - Arbeitsplatz



Galerie - Lesebereich



Galerie - Blick zum Wohnzimmer



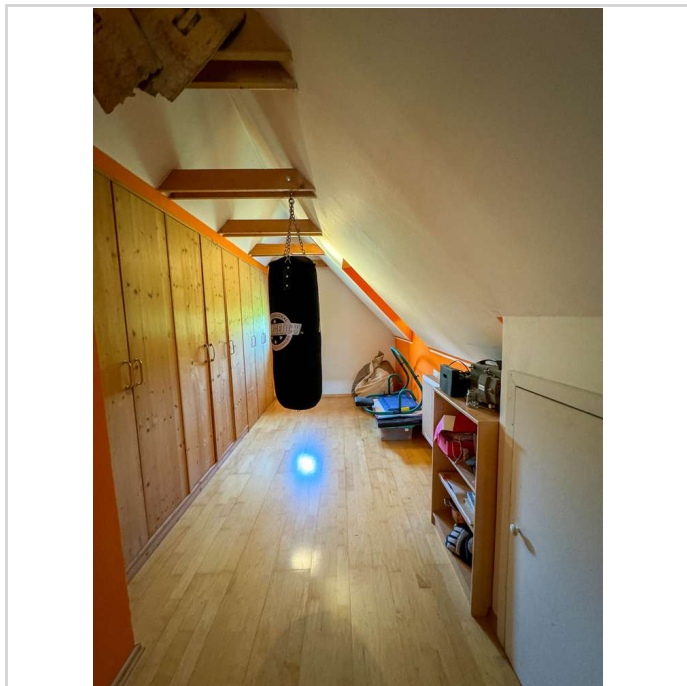
Spitzboden - Arbeitsplatz

Raumwunder! Sehr gepflegtes freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage - Ihr neues Zuhause wartet!

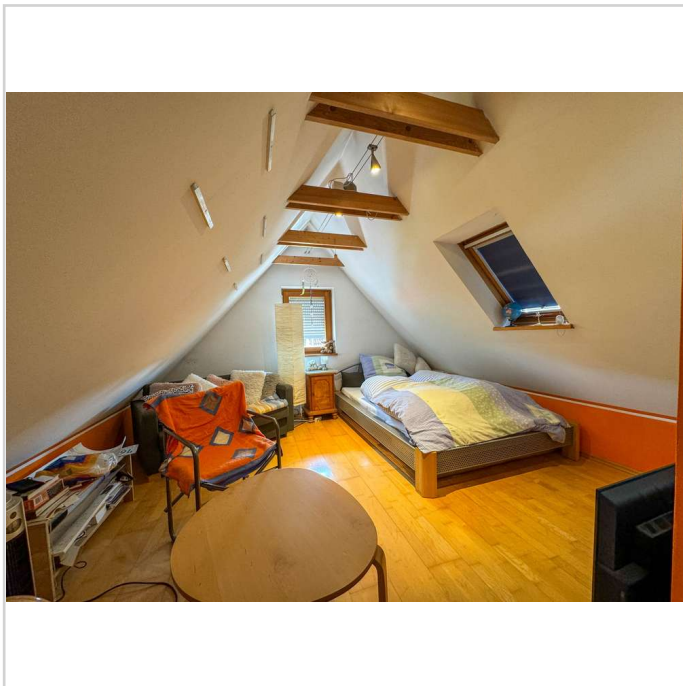


84478 Waldkraiburg

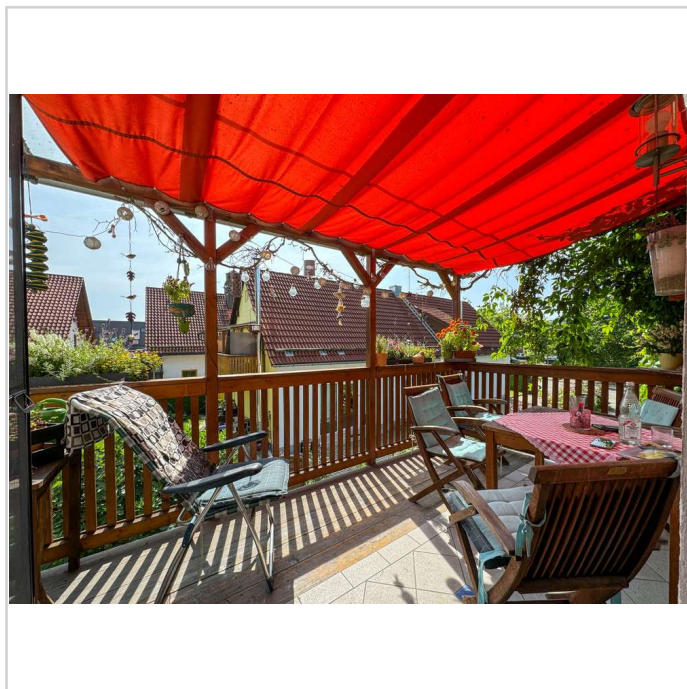
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 215,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



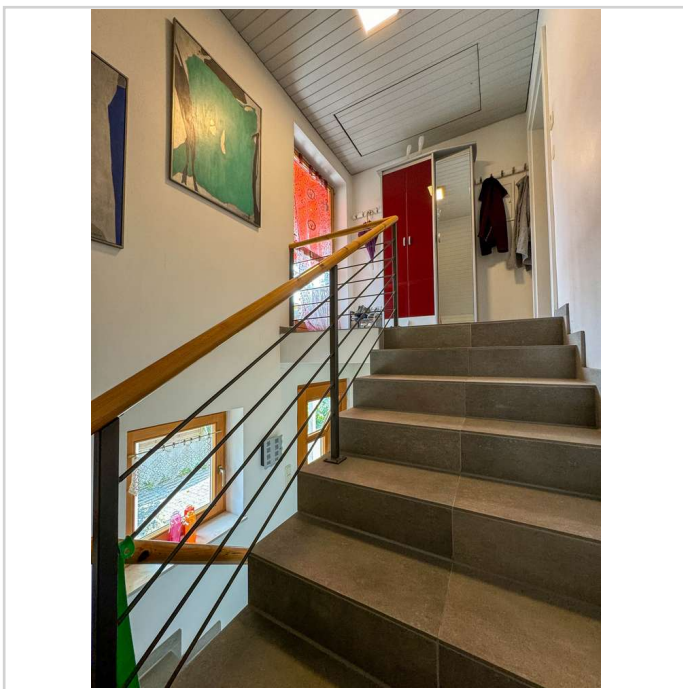
Spitzboden - Jugendzimmer



Spitzboden - Jugendzimmer



OG - Südbalkon



Treppenhaus

Raumwunder! Sehr gepflegtes freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage - Ihr neues Zuhause wartet!



84478 Waldkraiburg

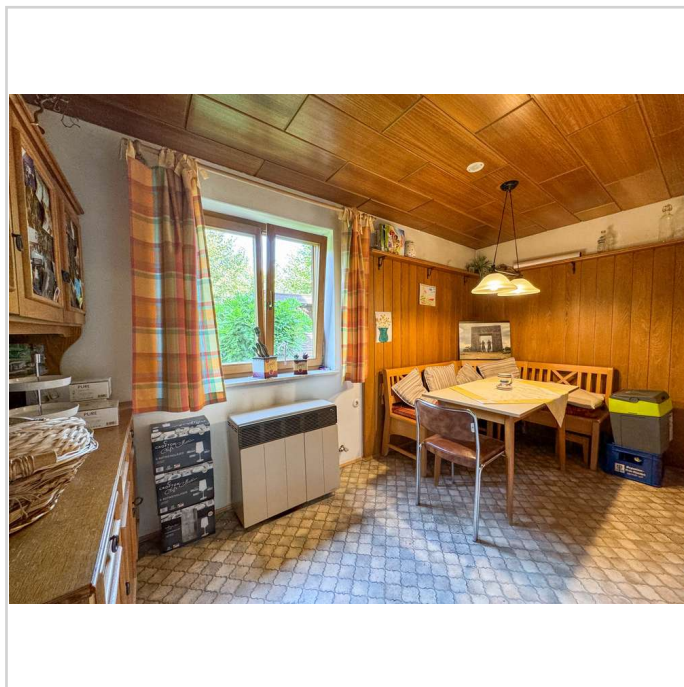
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 215,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



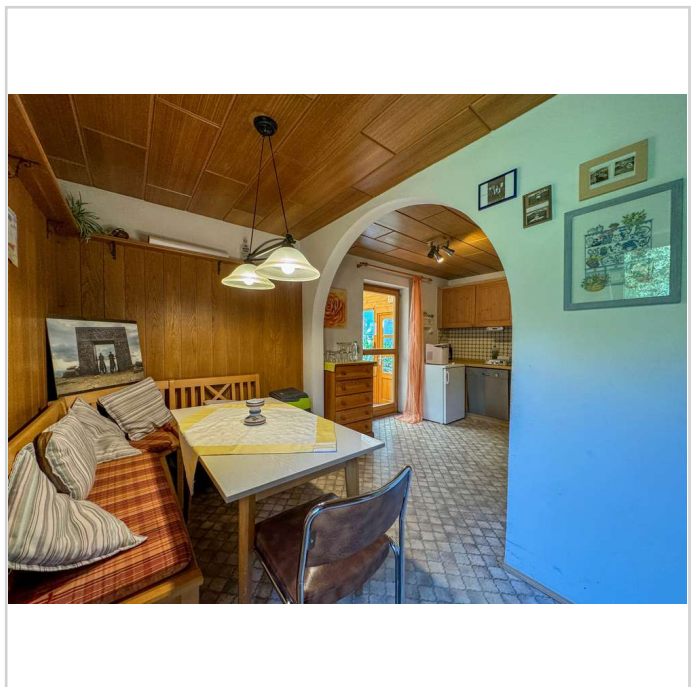
EG - Flur



EG - Bad



EG - Essbereich



EG - Essbereich

Raumwunder! Sehr gepflegtes freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage - Ihr neues Zuhause wartet!



84478 Waldkraiburg

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 215,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



EG - Küche



Wintergarten



EG - Schlafzimmer



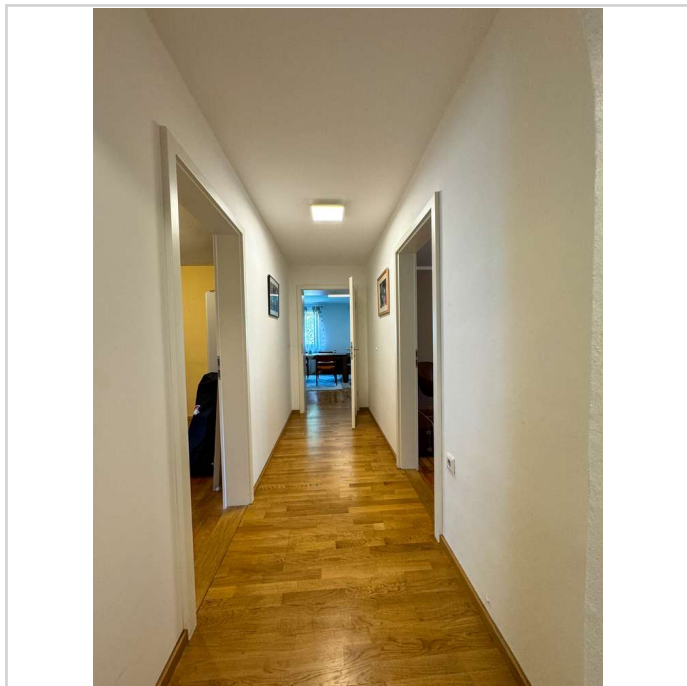
EG - Kinderzimmer

Raumwunder! Sehr gepflegtes freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage - Ihr neues Zuhause wartet!

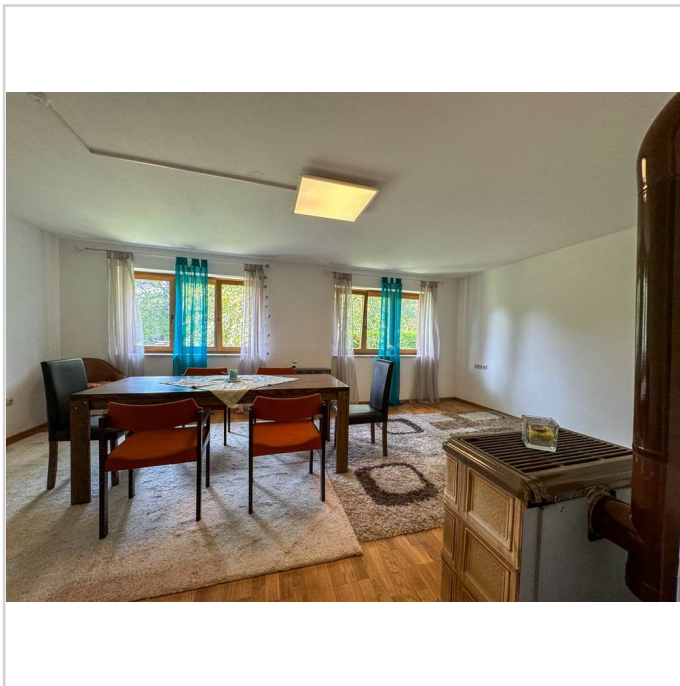


84478 Waldkraiburg

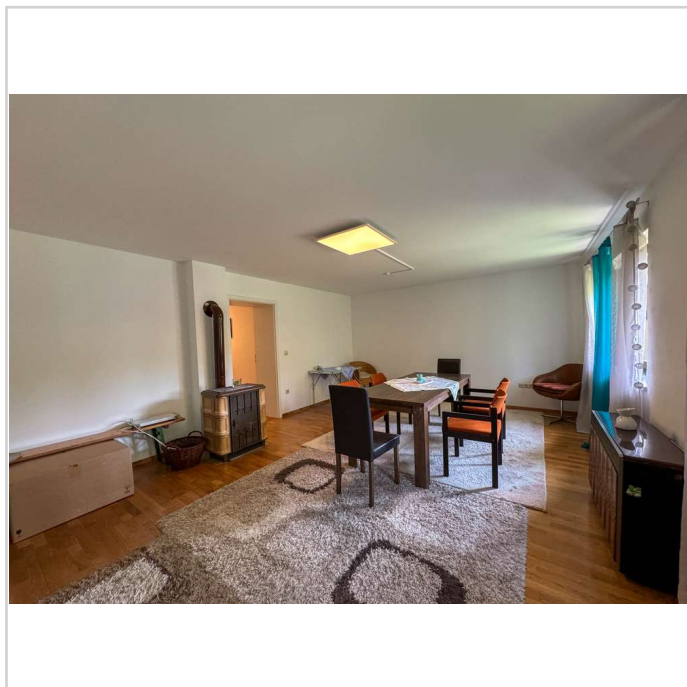
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 215,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



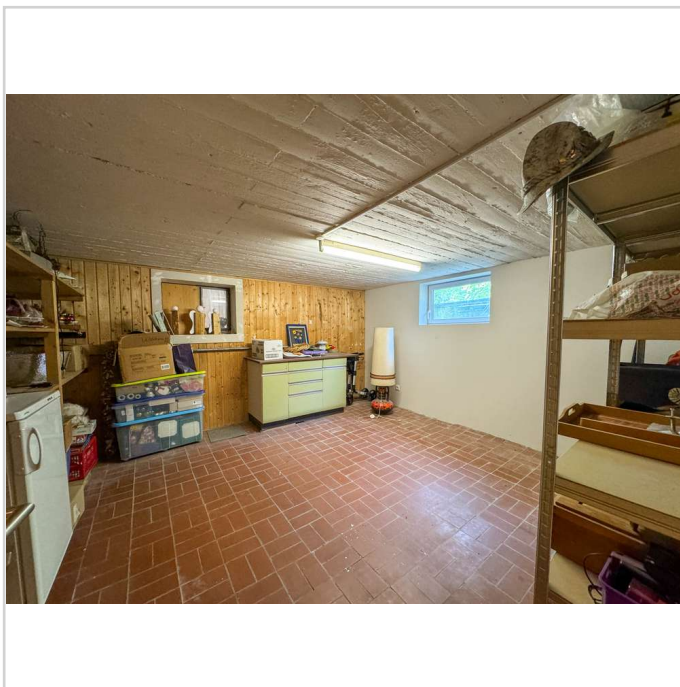
EG - Flur



EG - Wohnzimmer



EG - Wohnzimmer



Keller

Raumwunder! Sehr gepflegtes freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage - Ihr neues Zuhause wartet!



84478 Waldkraiburg

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 215,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



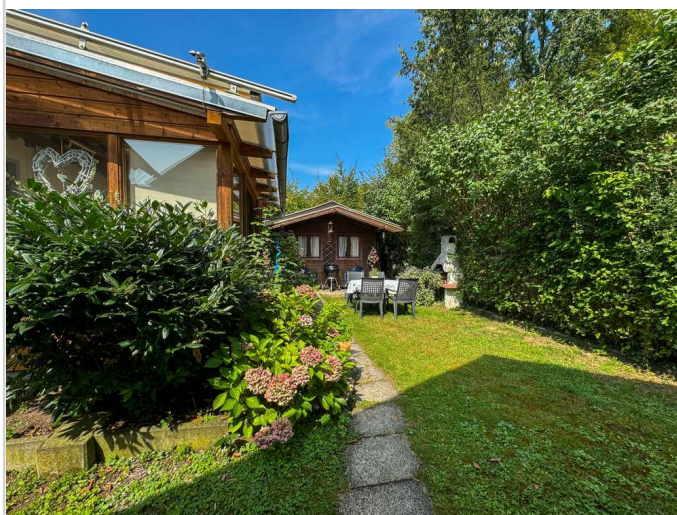
Partykeller



Keller



Keller



IMG_8862

Raumwunder! Sehr gepflegtes freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage - Ihr neues Zuhause wartet!



84478 Waldkraiburg

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 215,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



Garten



Garten



Garten



Garten

Raumwunder! Sehr gepflegtes freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage - Ihr neues Zuhause wartet!



84478 Waldkraiburg

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 215,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR



Garten

Raumwunder! Sehr gepflegtes freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage - Ihr neues Zuhause wartet!



84478 Waldkraiburg

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 215,00 m²
Kaufpreis: 498.000,00 EUR

