

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie



Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

Scout-ID: 165819583
Objekt-Nr.: 151

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:	Reiheneckhaus
Grundstücksfläche ca.:	280,00 m ²
Nutzfläche ca.:	94,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1971
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	221,20 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1971
Bezugsfrei ab:	Nach Vereinbarung kurzfristig
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57 % inkl. 19 % MwSt.

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.

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie



Tannenweg 41

84478 Waldkraiburg

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	131,00 m ²
Kaufpreis:	449.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Jahr 1971 überzeugt durch seinen charmanten Charakter, durchdachte Raumaufteilung und viele liebevoll gepflegte Details.

Es bietet rund 131 m² Wohnfläche auf drei Etagen sowie ca. 95 m² Nutzfläche, die zusätzlichen Stauraum und Gestaltungsspielraum ermöglichen. Das Grundstück umfasst etwa 280 m² – inklusive sonnigem Garten und geschütztem Freisitz.

Das Objekt kann nach Absprache kurzfristig bezogen werden.

Ausstattung:

DIE RÄUMLICHKEITEN

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit hochwertigem Stäbchenparkett, das zusammen mit der großen Fensterfront für eine warme, wohnliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Südterrasse mit Blick in den gepflegten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC sowie eine separate Küche, welche ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, alle mit schönem Parkettboden ausgestattet. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Südbalkon, der sich über die gesamte Gebäudebreite erstreckt und herrliche Sonnenstunden garantiert.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und eignet sich perfekt als Homeoffice, Jugendzimmer oder kreative Rückzugsecke – flexibel nutzbar, ganz nach Bedarf.

PRAKTISCHE DETAILS MIT MEHRWERT

Der Freisitz hinter der Garage auf der Südseite ist uneinsehbar und überdacht – ein wunderbar geschützter Platz für laue Sommerabende.

Ein weiteres Detail ist der überdachte Durchgang zwischen Haus und Garage, ideal zum Beispiel zum Entsorgen von Grünabfällen, ohne das Haus betreten zu müssen.

Die Einzelgarage ist mit einem elektrischen Sektionaltor ausgestattet und bietet direkten Zugang über den seitlichen Durchgang.

PLATZ IM KELLERGESCHOSS

Im Keller finden sich vielseitig nutzbare Räume: eine Werkstatt mit direktem Gartenzugang über den Außenabgang sowie ein großer Partykeller mit Bar-Tresen – perfekt für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Bereits 1981 wurde das Haus um einen Kelleranbau erweitert, außerdem erhielt die Fassade auf der Süd-, Ost- und Nordseite eine Wärmedämmung.

ZUSTAND

Das Haus wurde seit seiner Errichtung von den jetzigen Eigentümern bewohnt und stets mit Sorgfalt gepflegt. Entsprechend zeigt es sich heute in einem insgesamt sehr gepflegten und sauberen Zustand mit altersgerechten Gebrauchsspuren.

Einige Ausstattungsdetails entsprechen nicht mehr den heutigen

technischen und optischen Standards. Daher sind in absehbarer Zeit Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen – beispielsweise beim Austausch der älteren, aber noch funktionsfähigen Öl-Zentralheizung.

FAZIT

Ein Haus mit Geschichte und Potenzial – gepflegt, durchdacht und bereit für neue Bewohner, die einen Ort mit Charme und praktischer Ausstattung zu schätzen wissen. Ob Familie oder Paare mit Platzbedarf: Hier lässt es sich ankommen und wohlfühlen.

Lage:

Das angebotene Objekt liegt in einer ruhigen Wohnlage im Südwesten von Waldkraiburg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern und vermittelt ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Waldkraiburg ist mit über 26.000 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.

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie



Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Hausansicht Süd



Eingangsbereich



Gäste-WC



Küche

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie



Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Küche



EG - Flur



EG - Wohnzimmer



EG - Esszimmer

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie

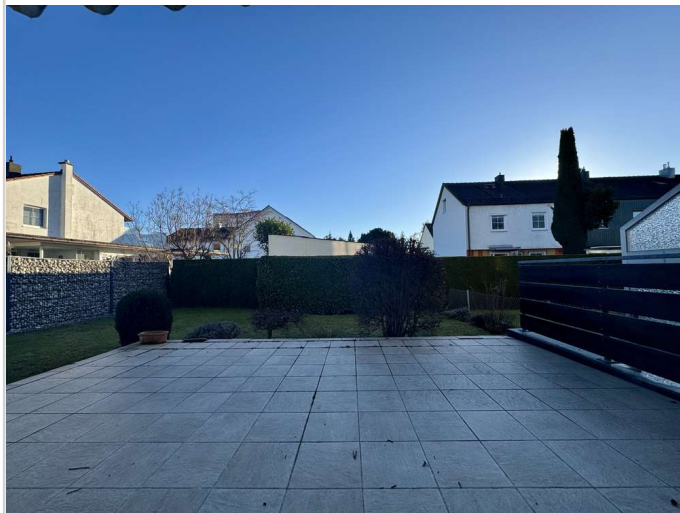


Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



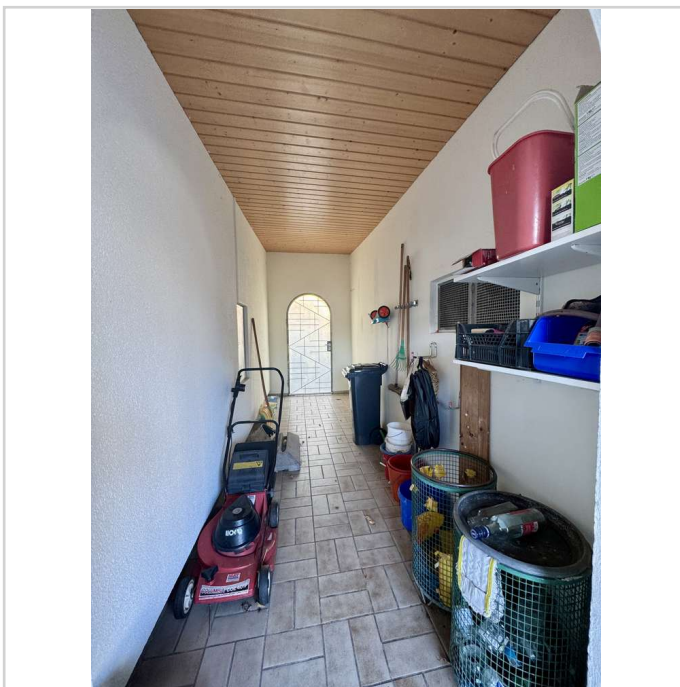
EG - Wohnzimmer



Terrasse



Terrasse



Durchgang Haus - Garage

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie



Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Freisitz



Garten Süd



EG - Wohnzimmer



EG - Flur

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie

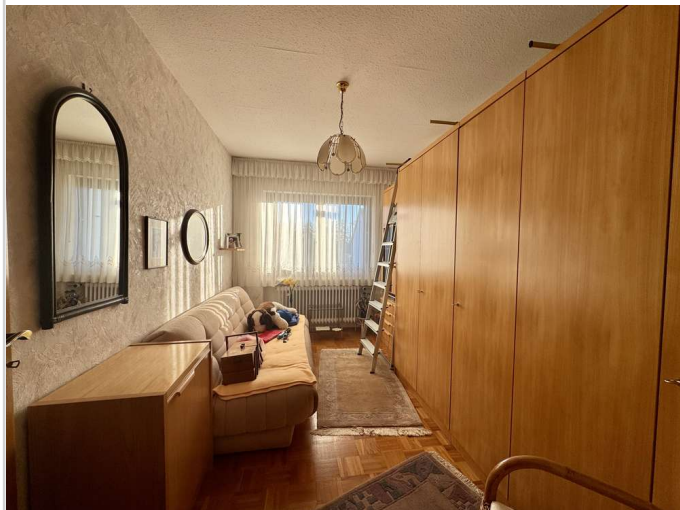


Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

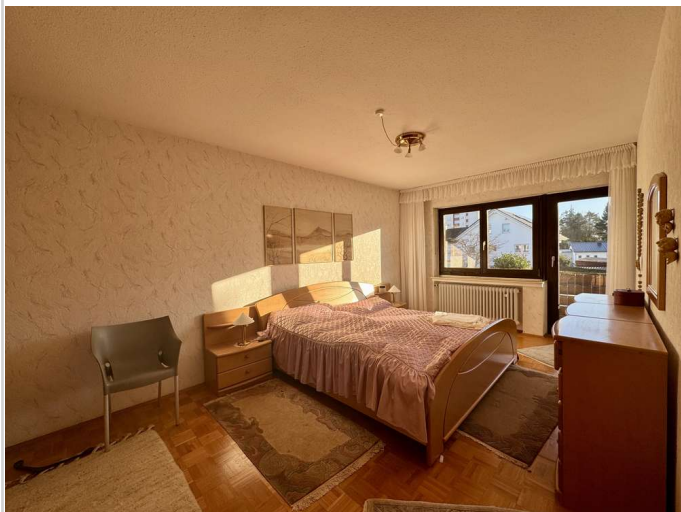
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



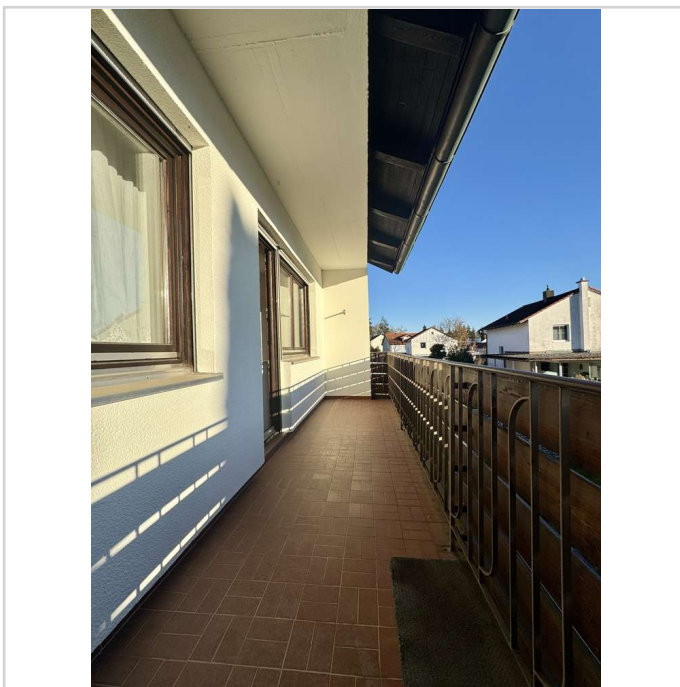
Treppe EG - OG



OG - Kinderzimmer 1



OG - Schlafzimmer



OG - Balkon

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie



Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

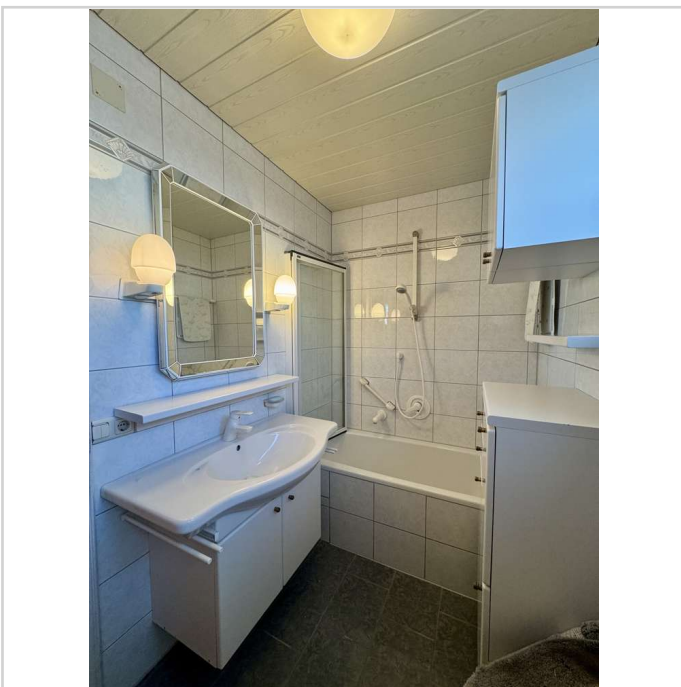
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



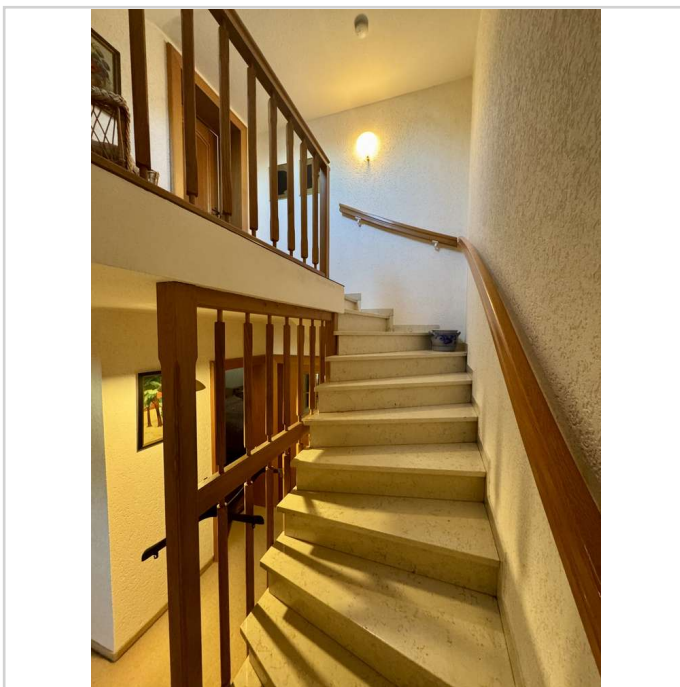
OG - Kinderzimmer 2



OG - Badezimmer



OG - Badezimmer



Treppe OG - DG

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie



Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



DG - Flur



DG - Zimmer 1



DG - Zimmer 2



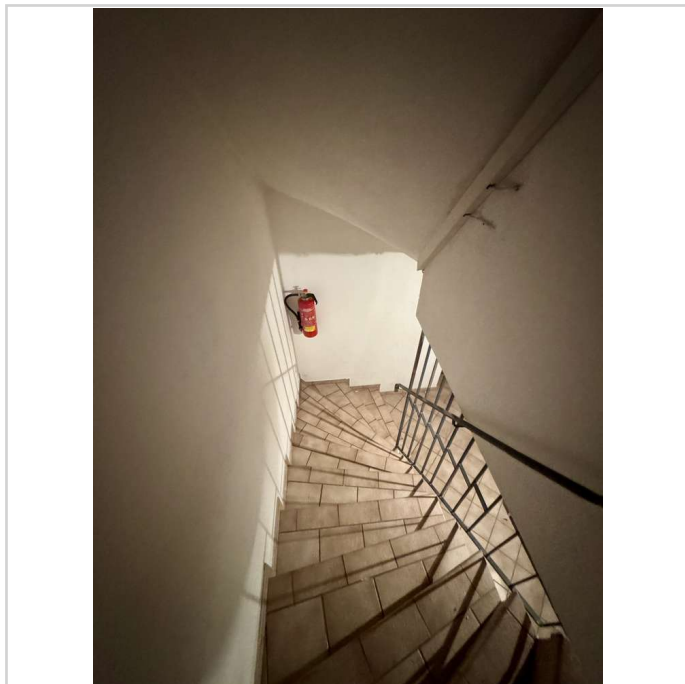
DG - Zimmer 2

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie

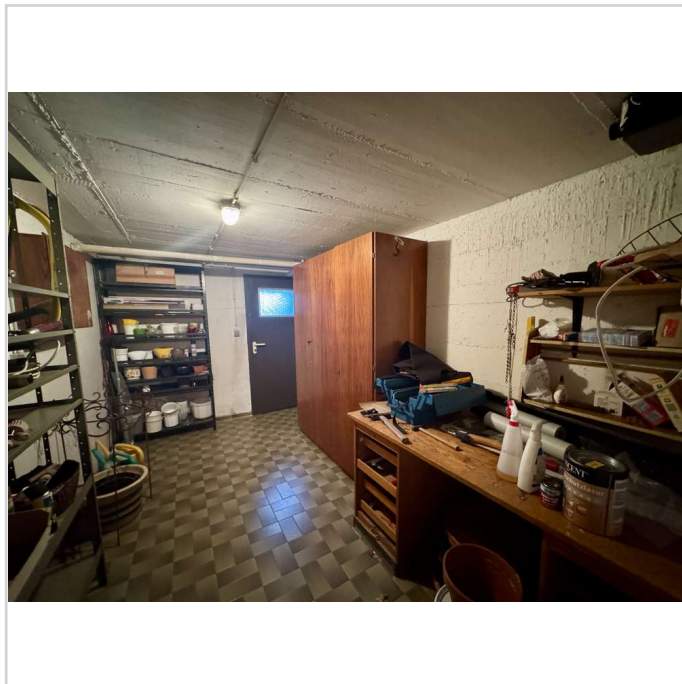


Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

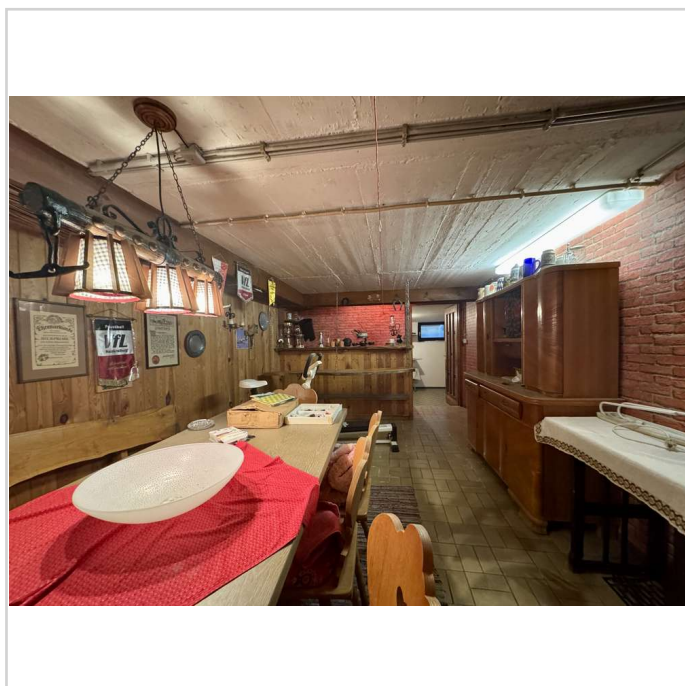
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



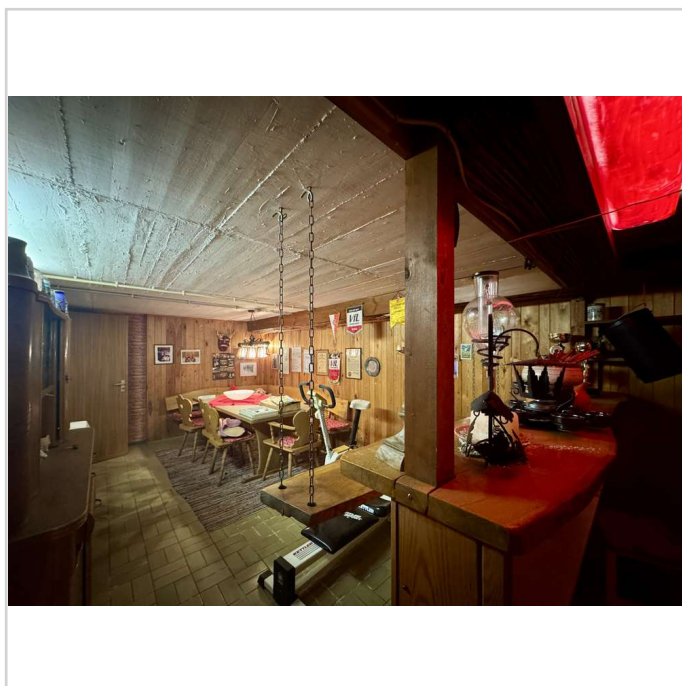
Kellertreppe



KG - Werkstatt



KG - Partyraum



KG - Partyraum

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie



Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



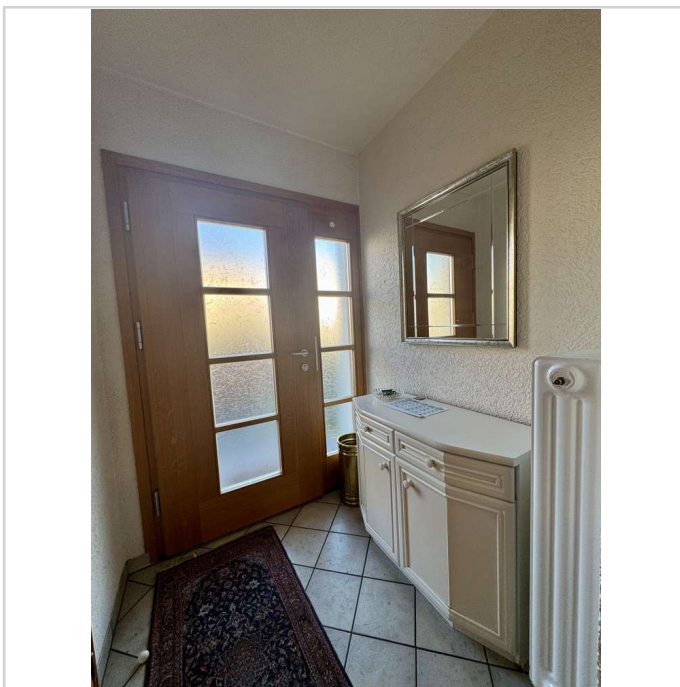
Kelleranbau



Kelleranbau



KG - Flur



Eingangsbereich

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie

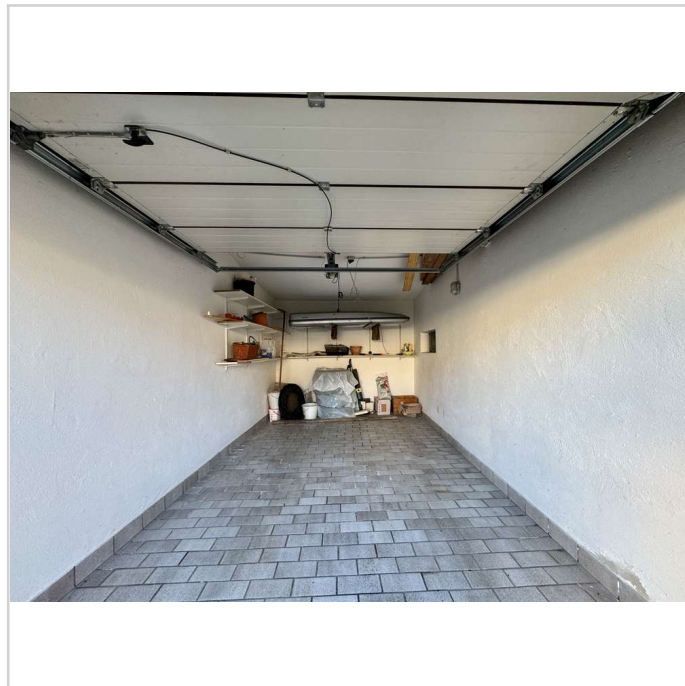


Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

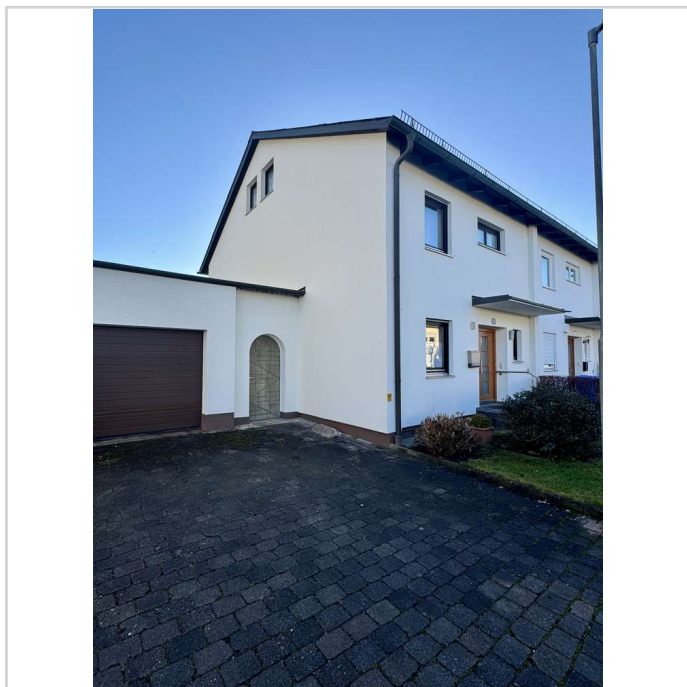
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Hausansicht Nord



Garage



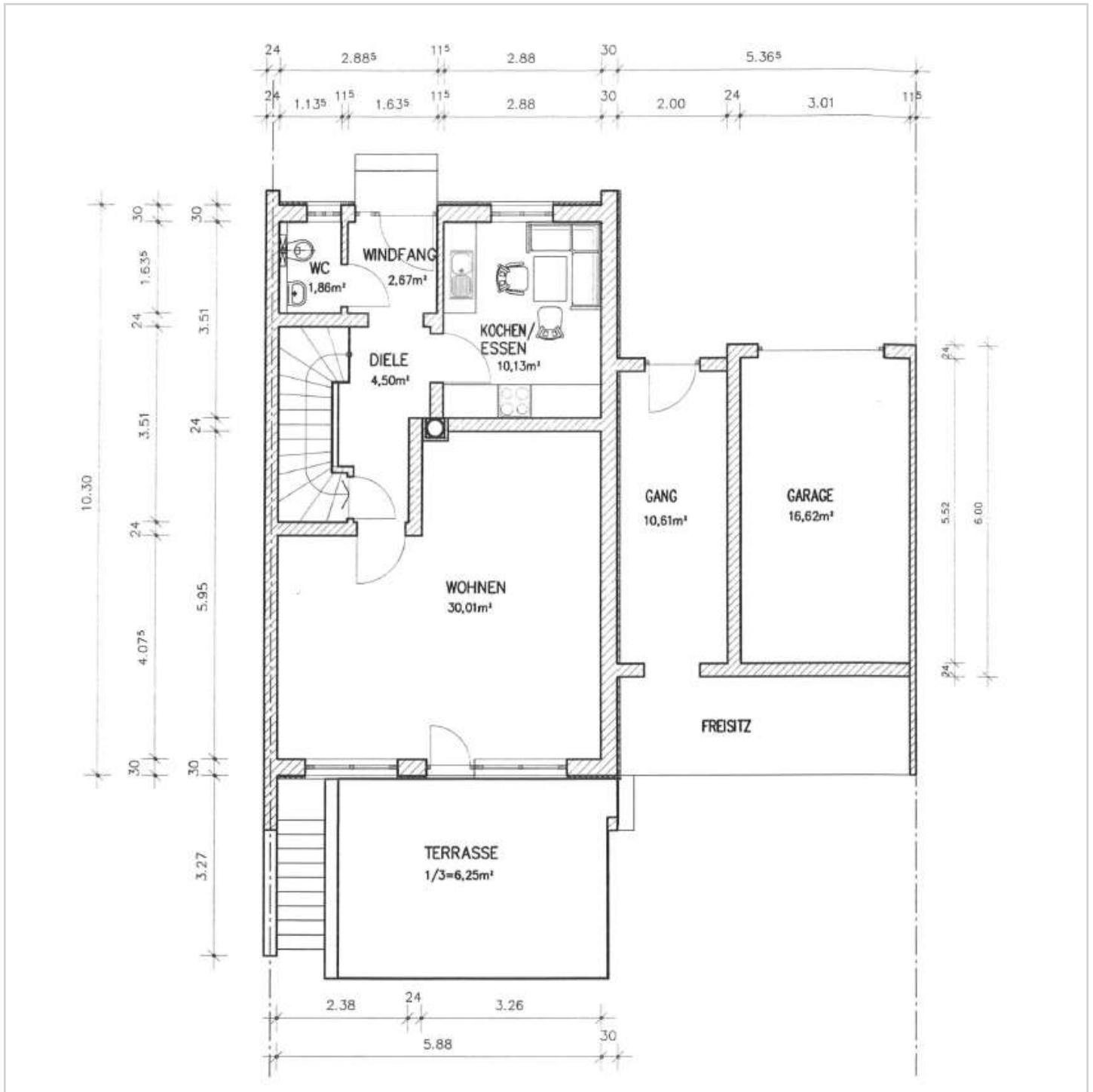
Hausansicht Nord-Ost

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie



Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



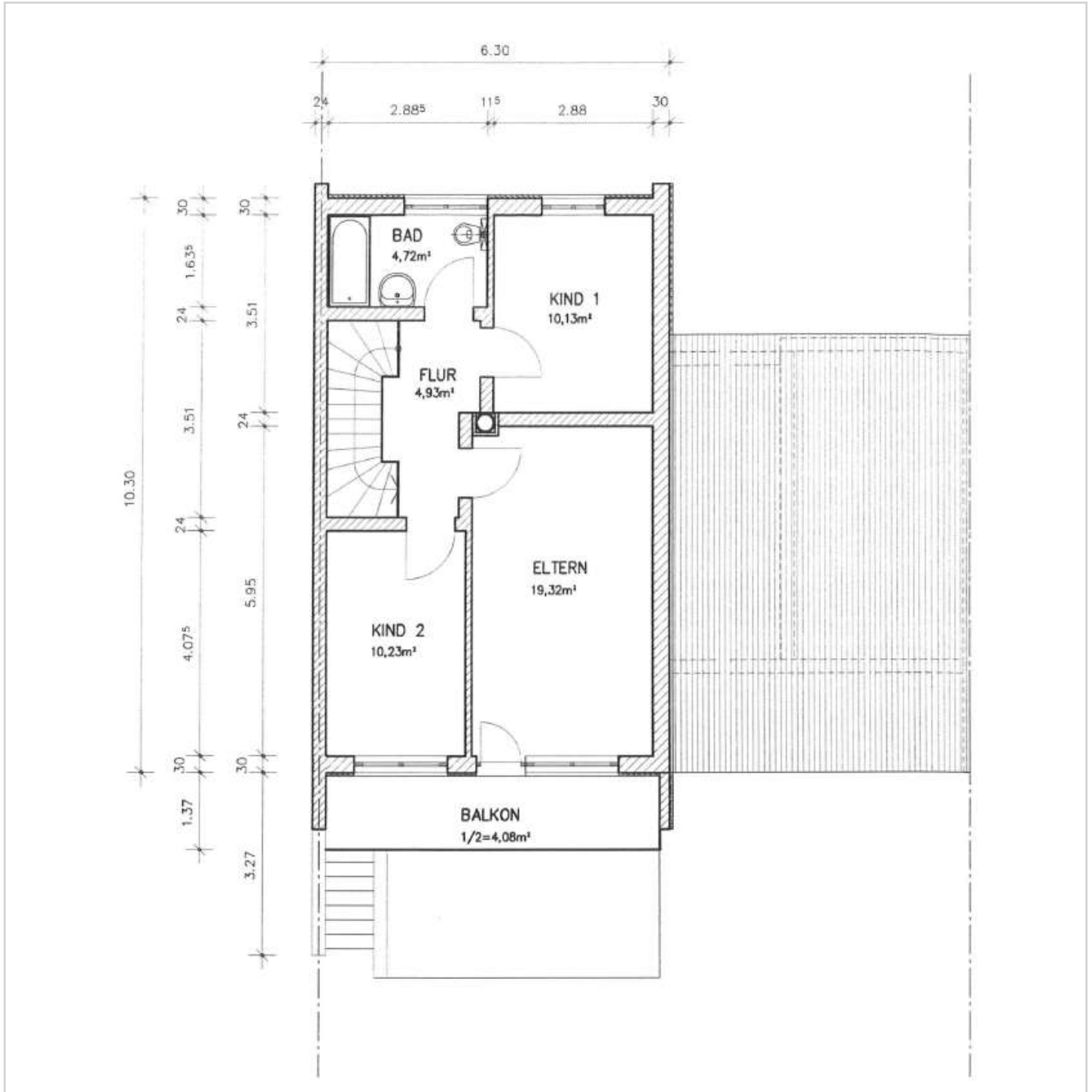
EG - Bemaßter Grundriss

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie



Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



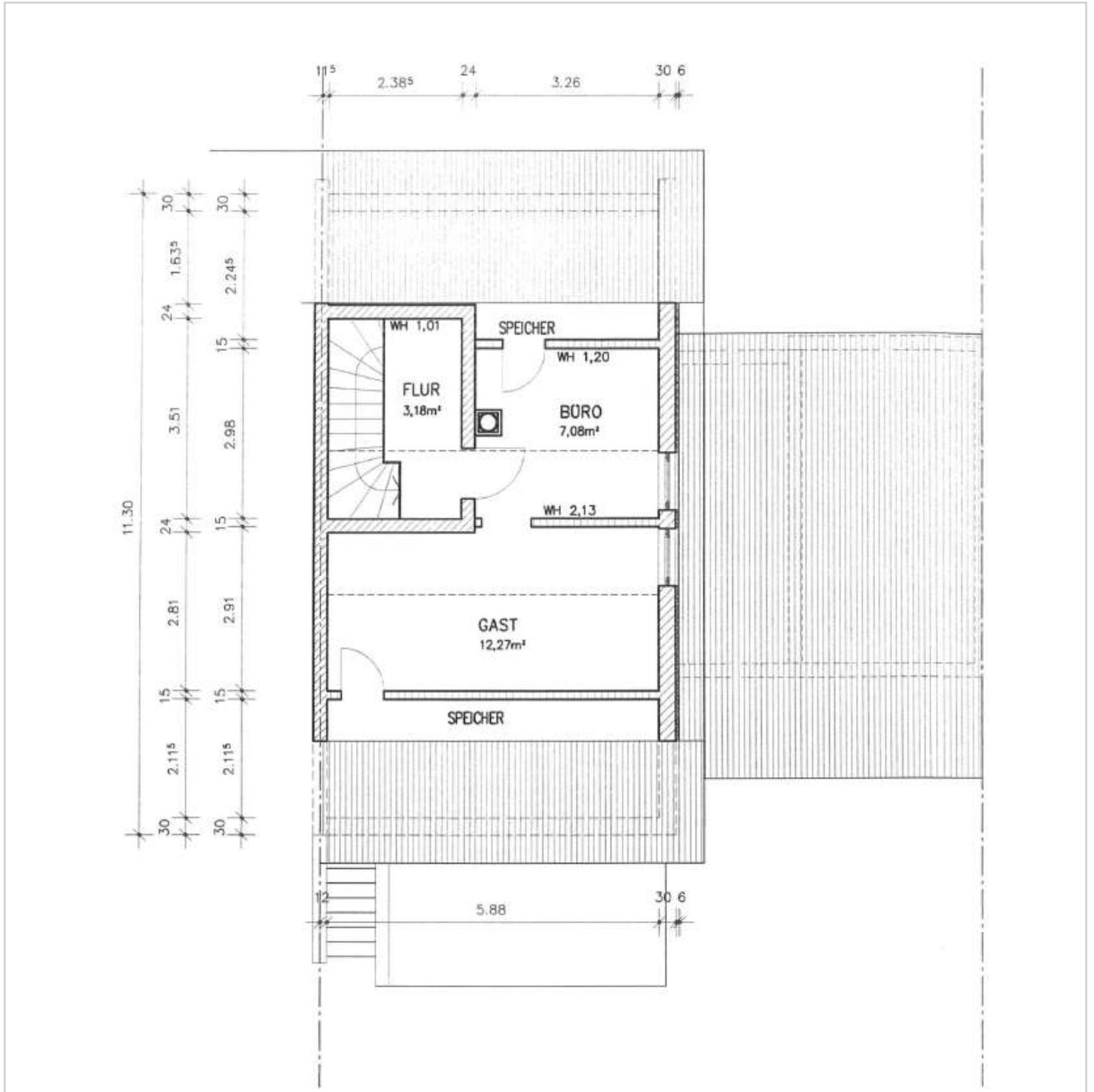
OG - Bemaßter Grundriss

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie



Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



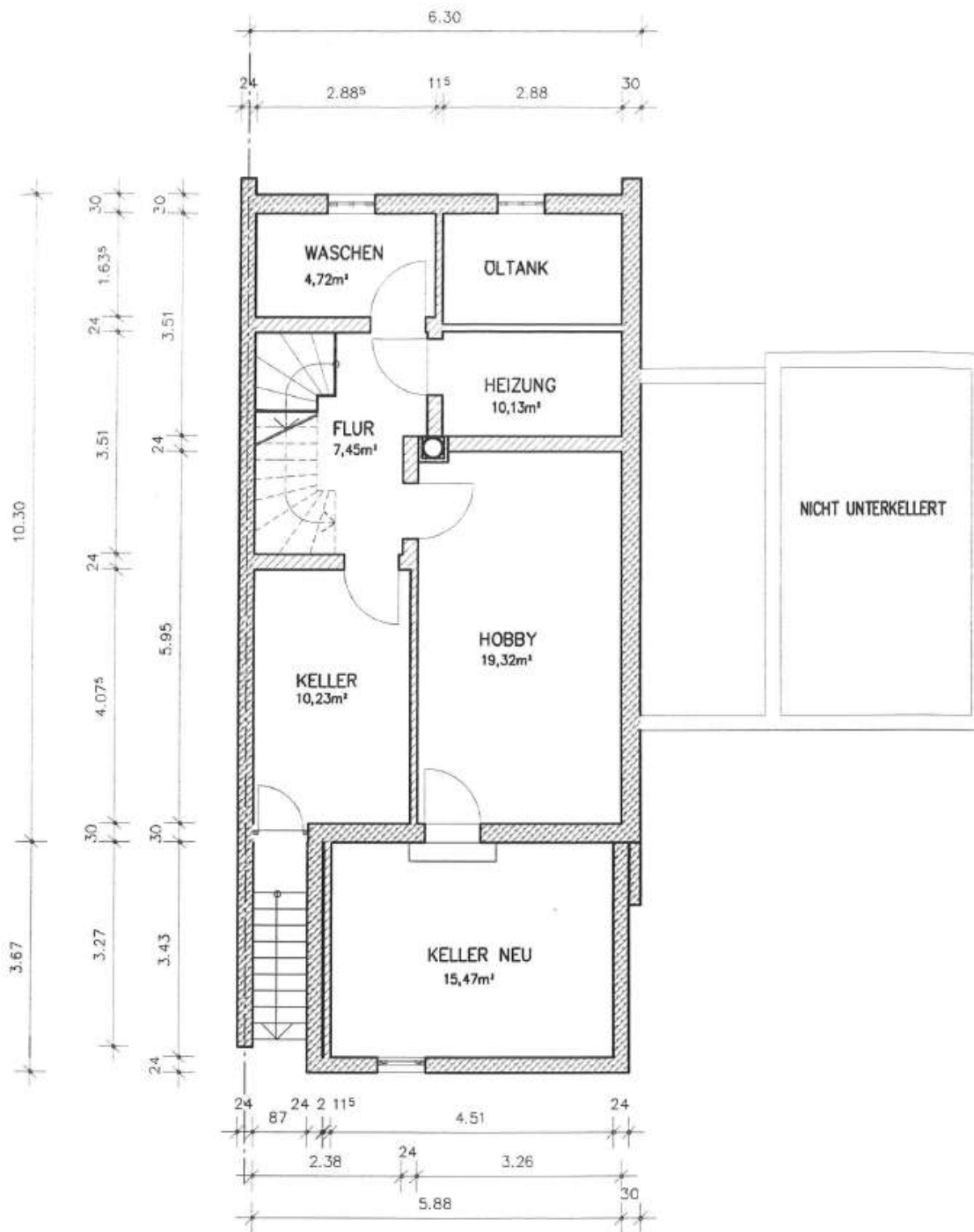
DG - Bemaßter Grundriss

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie



Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



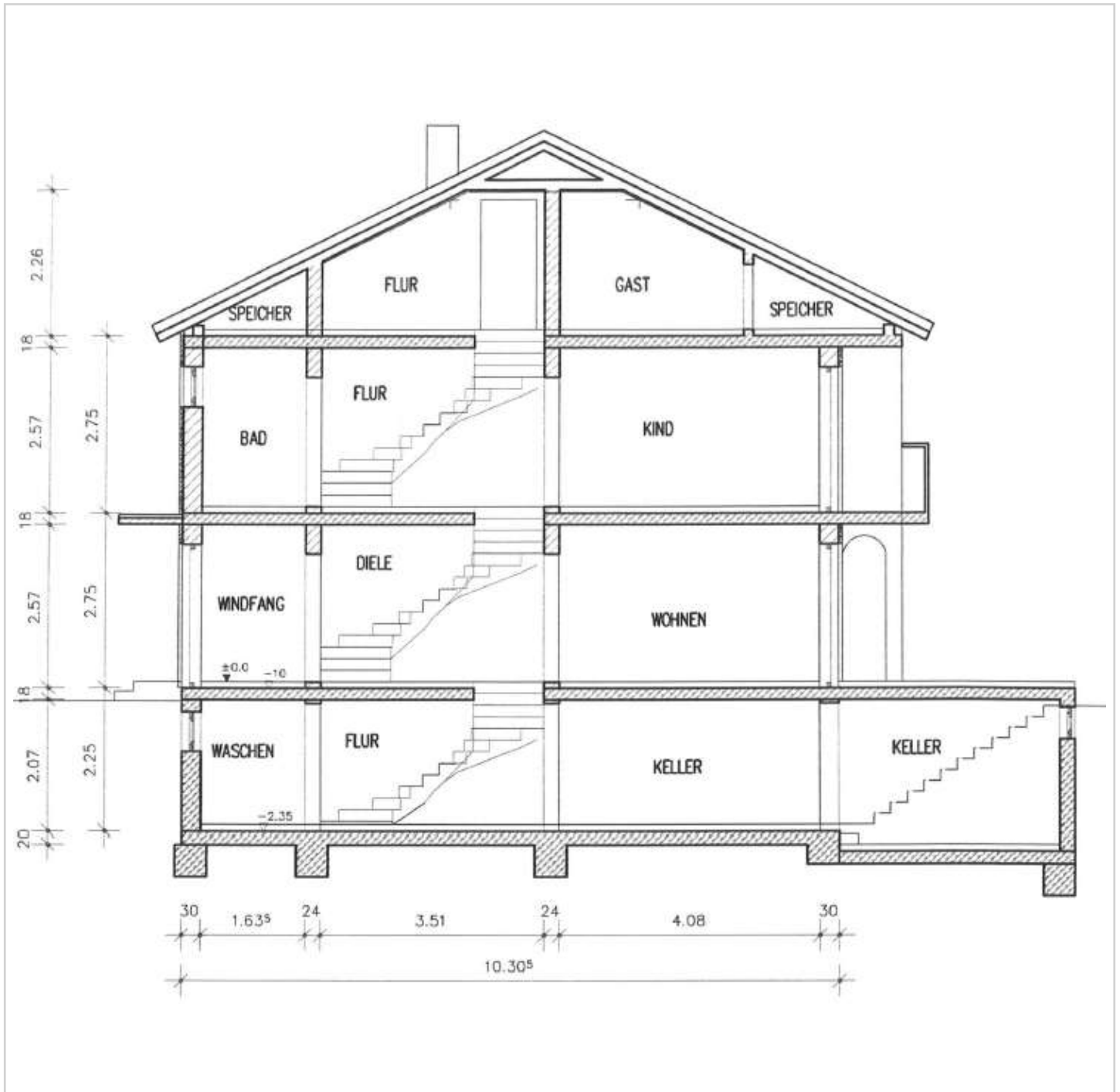
KG - Bemaßter Grundriss

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie



Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Schnitt

Willkommen daheim: gepflegtes Reiheneckhaus mit Herz und Platz für die ganze Familie



Tannenweg 41
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 131,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

