

Waldmünchen

# Charmantes Zweifamilienhaus mit Dachterrasse in zentrumsnaher Lage

Objektnummer: 24201083

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 744 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24201083   |
| Wohnfläche   | ca. 224 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 13         |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1954       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 299.000 EUR                                                               |
| Haus        | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 112.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.10.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2005           |

Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein geräumiges Zweifamilienhaus mit insgesamt 13 Zimmern auf 3 Stockwerke verteilt. Das Objekt verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten, die jeweils eigenständig genutzt oder zur Vermietung angeboten werden können. Jede Wohnung ist durch separate Eingänge zugänglich, bietet Privatsphäre und Flexibilität in der Nutzung. Die Wohnung im Obergeschoss wurde vollständig entkernt, was Ihnen die Möglichkeit zur freien Gestaltung bietet. Das ausgebaute Dachgeschoss inklusive Bad und herrlichem Ausblick von der Dachterrasse, ist flexibel nutzbar und kann beispielsweise als Arbeitszimmer oder weiterer Wohnraum genutzt werden. Insgesamt stehen den Bewohnern 3 Badezimmer zur Verfügung, was den Komfort für große Familien oder bei geteiltem Wohnraum erhöht. Eine Marmortreppe verbindet die verschiedenen Ebenen des Hauses und sorgt für eine elegante Gestaltung des Innenraums. Besonders hervorzuheben ist der Garten, der mit einer einladenden Grillecke ausgestattet ist und zum Verweilen im Freien einlädt. Zwei Balkone und eine großzügige Dachterrasse erweitern den Wohnraum ins Freie und ermöglichen es, den Außenbereich in vollen Zügen zu genießen. Die Immobilie verfügt über eine Garage, die sicheren Stellplatz für ein Fahrzeug bietet sowie über vier Kellerräume, die praktischen Stauraum bereitstellen. Zu den großen Vorteilen dieses Zweifamilienhauses zählen das durchdachte Raumkonzept und die flexible Nutzung durch die zwei separaten Wohneinheiten. Somit ist das Haus nicht nur als Familienwohnsitz, sondern auch zu Vermietungszwecken oder für ein gemeinschaftliches Wohnen mit mehreren Generationen geeignet.

Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Ausstattung und Details

- 1 Garage
- Dachterrasse
- 4 Kellerräume
- Marmortreppe
- Garten mit Grillecke
- Kunststofffenster 3-fach
- Dachgeschoss ausgebaut
- 2 abgeschlossene Wohnungen
- Obergeschoss wurde entkernt und muss vollständig saniert werden

Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im schönen Waldmünchen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Arzt- und Zahnarztpraxen, Apotheken und Bahnhof sind in Waldmünchen vorhanden und in wenigen Minuten erreichbar. Mit hohem Freizeitwert, den Sie z.B. durch die rund 100 Kilometer langen Wanderwege durch die Natur gestalten können. Im Winter bieten die drei Skigebiete Arber, Eck-Riedelstein und Hoher Bogen abwechslungsreiche Möglichkeiten.



Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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