Waldkraiburg

Großzügige & exklusive 3-Zimmer-Wohnung in grüner Oase von Waldkraiburg

Número da propriedade: 23338034

PREÇO DE COMPRA: 459.000 EUR • **ÁREA:** ca. 102,58 m^2 • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

Numa vista geral

Número da propriedade	23338034
Área	ca. 102,58 m²
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2021
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Venda)

Preço de compra	459.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital
Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	11.04.2031
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	47.20 kWh/m²a
Classificação energética	A
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

Uma primeira impressão

Großzügige & exklusive 3-Zimmerwohnung in grüner Oase von Waldkraiburg Wer gerne komfortabel, modern und exklusiv wohnen möchte, ist hier goldrichtig! 2021 ist in grüner und sympathischer Wohngegend von Waldkraiburg diese komplett neue Wohnanlage entstanden, eine perfekte Kombination aus Naturverbundenheit und urbanem Lebenskomfort. Die von uns angebotene Wohnung ist ein wahres Schmuckstück. Sie präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet eine gehobene Ausstattung. Noch vor der Fertigstellung wurde die Wohnung von einer 4-Zimmer- in eine 3-Zimmer-Wohnung umgeplant, wodurch der Wohn-/Essbereich mit beeindruckenden 38 m² besonders großzügig ausfällt. Im großen Schlafzimmer werden Sie von der Morgensonne geweckt. Auch im Badezimmer erfreuen Sie sich in den frühen Morgenstunden am schönen Sonnenlicht – so kann ein Tag doch schon mal gut beginnen! Im Wohnzimmer können Sie durch die bodentiefen Fenster den ganzen Tag die Sonnenstrahlen genießen. Der Komfort liegt hier gerade auch in der gehobenen Ausstattung: Angefangen bei der exquisiten, in dezenten Farbtönen gehaltenen Küche, die viel Platz und Annehmlichkeiten bereithält, über den hochwertigen Fliesenboden in zeitloser Holzoptik, bis hin zu den bodentiefen Fenstern, die in allen Wohn- und Schlafräumen die Wohnung mit Tageslicht durchfluten und das Ambiente in eine warme Atmosphäre tauchen. Ein besonders reizvolles Highlight der Wohnung ist schließlich der weitläufige Balkon über Eck, welcher bis abends Sonne satt und Erholung bietet. Er ist tief angelegt, so dass Sie hier auch bequem Ihre Balkonmöbel aufstellen können. Ihre Oase der Entspannung und Gemütlichkeit! Die grüne Umgebung rund um die Wohnanlage verspricht insgesamt Ruhe und Erholung, während sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und der Bahnhof schnell zu erreichen sind. Der Autobahnanschluss der A 94 ist nur knapp 10 Minuten entfernt, was die Lage ebenfalls sehr attraktiv macht. Diese Immobilie vereint modernen Wohnkomfort mit der Entspannung und Ruhe, die Sie sich nach einem langen Tag verdient haben. Möchten Sie dieses Schmuckstück persönlich besichtigen? Dann bitten wir Sie im ersten Schritt um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Sie und beraten Sie gerne!

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

Tudo sobre a localização

Waldkraiburg liegt in der Metropolregion München, ca. 65 km östlich von München. Als größte Stadt im südöstlichen Oberbayern liegt die Stadt zentral an den Achsen München - Salzburg und Landshut - Rosenheim. Durch die Bahnanbindung vom nahe gelegenen Ampfing ist der Münchner Ostbahnhof in ca. 45 Minuten erreichbar. Über die Bahnstrecke Rosenheim-Mühldorf ist Waldkraiburg an das Schienennetz angebunden. Die Anschlussstelle der Autobahn A 94 liegt ca. 6,5 km entfernt, ebenso wie die Bundesstraße 12. Im Stadtgebiet verkehren zudem drei Stadtbusse, die im Stunden-Takt montags bis freitags 23 Haltestellen anfahren. Außerdem bestehen Verbindungen zur Kreisstadt Mühldorf am Inn sowie zu den Nachbargemeinden Aschau am Inn und Ampfing. Die Immobilie liegt südwestlich des Stadtkerns von Waldkraiburg – der in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Hier finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten vor die das Herz begehrt. Auch Lokale wie das „De Gustibus“, „Centrale“ oder die Eisdiele „Da Cristiano“ verwöhnen den Gaumen. Knapp 500 Meter entfernt befindet sich ein Markendiscounter. Die Stadt mit ihrer reizvollen Umgebung bietet Freizeitspaß in Hülle und Fülle und das an jedem Wochenende oder freien Tag. Eine halbe Autostunde zum Chiemsee, eine Dreiviertelstunde zu den Chiemgauer Bergen und nur wenige Minuten zum ökologisch wertvollen und dicht bewaldeten Inntal mit Anschluss an den Inntalradweg und viele Rad- und Wanderwege. In Waldkraiburg gibt es ein sehr nettes Kino, das Cinewood – und im Frühjahr und Sommer bieten eine Minigolfanlage, Waldwege sowie der 16 km entfernte Wildfreizeitpark Oberreith eine gute Freizeitabwechslung Der Landkreis Mühldorf am Inn: Leben im Gleichgewicht zwischen Kultur und Natur. Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und die direkte Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, ist im Landkreis Mühldorf am Inn goldrichtig. Eingebettet in die oberbayerische Naturlandschaft am Alpenfluss Inn liegt die kulturreiche Kreisstadt mit ihrem attraktiven Umland – und bietet neben einer besonderen Lebensqualität alle Annehmlichkeiten für harmonisches Wohnen und Leben.

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 47.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 23338034 - 84478 Waldkraiburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com