

Waldmünchen

# Charmantes Zweifamilienhaus mit Dachterrasse in zentrumsnaher Lage

Número da propriedade: 24201083

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 224 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 13 • ÁREA DO TERRENO: 744 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24201083	Preço de compra	299.000 EUR
Área	ca. 224 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	13	Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	6		
Casas de banho	3		
Ano de construção	1954		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	112.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.10.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Pessoa de contacto

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

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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