

Waldmünchen

# Charmantes Zweifamilienhaus mit Dachterrasse in zentrumsnaher Lage

CODE DU BIEN: 24201083

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 224 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 744 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24201083	Prix d'achat	299.000 EUR
Surface habitable	ca. 224 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	13	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	6	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	3		
Année de construction	1954		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	112.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.10.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



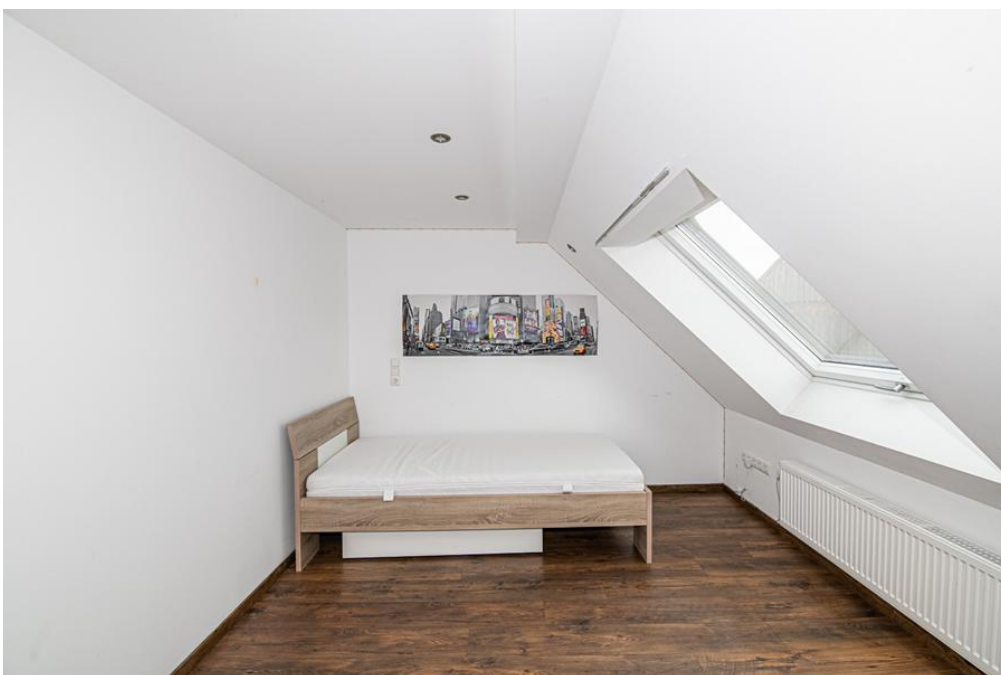
CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen**

## Une première impression

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.



CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24201083 - 93449 Waldmünchen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Aschenbrenner

---

Alrunastraße 9 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)