

Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

# Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte in idyllischer Umgebung – Ideal für Familien in Waakirchen-Schaftlach

Número da propriedade: 23289026\_3



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

PREÇO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • ÁREA: ca. 182 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 453 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23289026\_3 - 83666 Waakirchen-Schafflach – Waakirchen

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

Número da propriedade: 23289026\_3 - 83666 Waakirchen-Schafflach – Waakirchen

## Numa vista geral

Número da propriedade	23289026_3	Preço de compra	1.050.000 EUR
Área	ca. 182 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Madeira
Quartos	4	Área útil	ca. 63 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1989		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem, 2 x Outros		

Número da propriedade: 23289026\_3 - 83666 Waakirchen-Schafflach – Waakirchen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	124.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.04.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo		



Número da propriedade: 23289026\_3 - 83666 Waakirchen-Schafflach – Waakirchen

## O imóvel





Número da propriedade: 23289026\_3 - 83666 Waakirchen-Schafflach – Waakirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 23289026\_3 - 83666 Waakirchen-Schafflach – Waakirchen

## O imóvel





Número da propriedade: 23289026\_3 - 83666 Waakirchen-Schafflach – Waakirchen

## O imóvel





Número da propriedade: 23289026\_3 - 83666 Waakirchen-Schafflach – Waakirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 23289026\_3 - 83666 Waakirchen-Schafflach – Waakirchen

## O imóvel





Número da propriedade: 23289026\_3 - 83666 Waakirchen-Schafflach – Waakirchen

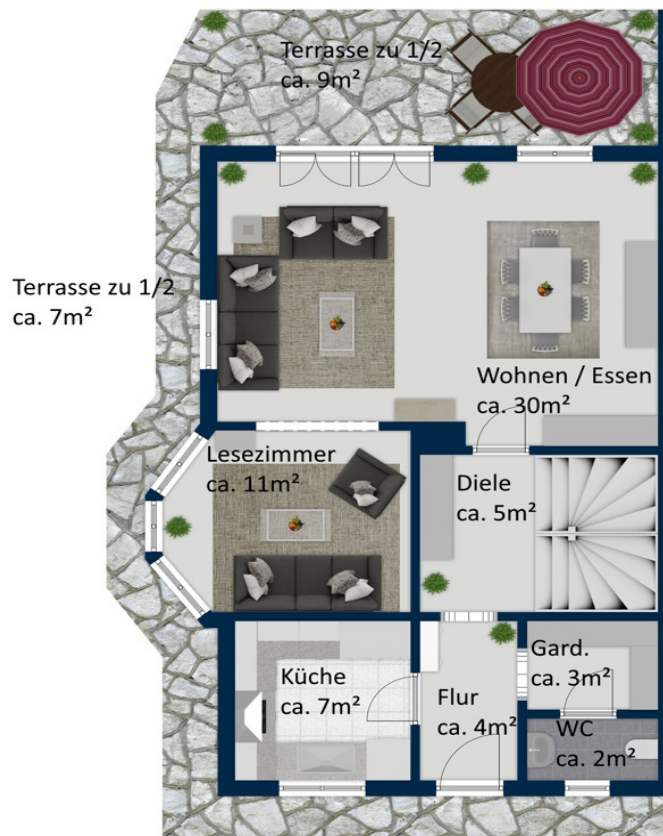
## O imóvel





Número da propriedade: 23289026\_3 - 83666 Waakirchen-Schafflach – Waakirchen

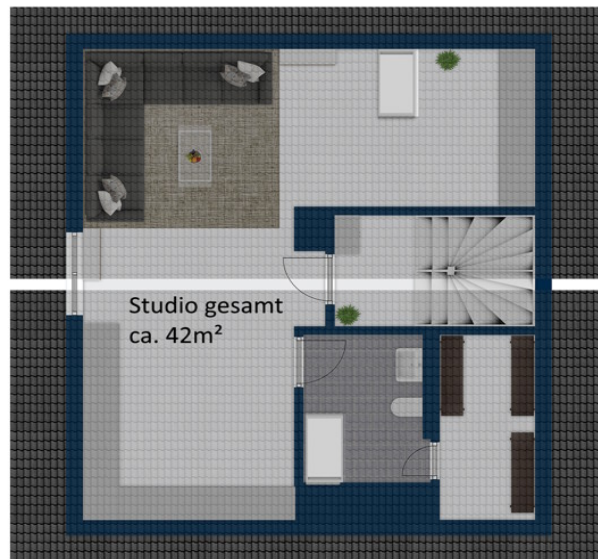
## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich

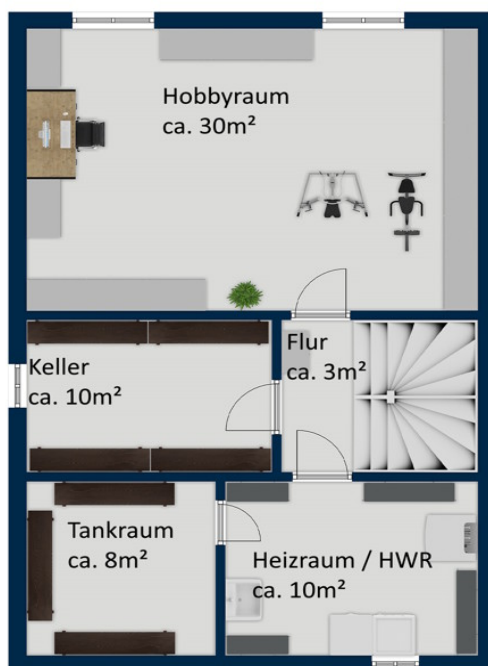


Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 23289026\_3 - 83666 Waakirchen-Schafflach – Waakirchen

## Uma primeira impressão

Wir präsentieren Ihnen eine geräumige Landhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 182 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 453 m<sup>2</sup>. Aufgrund der direkten Lage zum angrenzenden Waldgebiet ist es sehr ruhig, und Sie können sich der Natur verbunden fühlen. Erbaut wurde die Doppelhaushälfte 1989 in Ziegelmassivbauweise von einem im Ort bekannten Bauträger für seinen Sohn. Die jetzige Eigentümerin hat dies immer zu schätzen gewusst und sich mit ihrer Familie im Haus behütet und im Ort angebunden gefühlt. Perfekt geeignet für eine Familie. Die ruhige Wohngegend und die "Einheimischen" helfen zum perfekten Wohlfühlen, Ankommen und Entspannen. Der vordere Eingang lädt mit seinem Vorgarten zum Verweilen oder Hereinkommen ein. Durch den Hauseingang können Sie an der Küche vorbei ins Wohnzimmer gehen und dort im Erker des Hauses mit Ihren Gästen speisen. Wer Holz liebt, kommt durch den holzbefeuerten Kaminofen auf seine Kosten. Zusätzlichen Lebensraum gewinnen Sie durch den direkten Zugang auf die sonnige Südterrasse mit dem gepflegten Garten. Der Garten ist liebevoll gestaltet und bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien. Hier können Ihre Kinder spielen, oder Sie können einfach die Sonne genießen. Der Garten ist auch ideal für Gartenpartys oder Grillabende mit Freunden und Familie. Wenn Sie der Treppe in das 1. Obergeschoss folgen, erwarten Sie 3 Zimmer. Alle Räume haben Zugang zu einem umlaufenden Südostbalkon, so dass Sie auch hier entspannt sitzen können und der Natur lauschen können. Sie und Ihre Kinder haben hier ein großes Bad mit einem Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche, sowie einem WC. Abgerundet wird das Ganze mit einem großzügigen Studio im ausgebauten Dachgeschoss. Dort haben Sie Blick auf den Wendelstein. Dieses ist mit einer weiteren Toilette ausgestattet. Je nach Bedarf kann dieser Bereich mit überschaubarem Aufwand zu einem Duschbad erweitert werden. Im Keller finden Sie neben dem Heiz- und Technikraum einen Hobbyraum. Dieser ist beheizt und dadurch vielseitig nutzbar, sei es als Homeoffice oder Fitnessraum. Durch die gute Belichtung über die beiden großen Lichtschächte hat dieser Raum der Eigentümerin als Praxisraum gute Dienste geleistet. Die Räume sind teilweise mit Fußbodenheizung ausgestattet, teilweise mit Wandheizkörpern. Die Doppelgarage bietet Platz für Autos und kann aufgrund der bestehenden Stellplätze auch anderweitig genutzt werden. On top haben Sie die Möglichkeit in der Garage den Dachboden als Stauraum zu nutzen. Diese schöne Doppelhaushälfte ist gepflegt und entspricht nicht in allen Details dem aktuellen Wohnstandard. Dieser kann mit geringem Aufwand hergestellt werden. Insgesamt bietet Ihnen dieses Haus eine großzügige Wohnfläche, eine ruhige Lage und einen wunderschönen Garten. Der gut geschnittene Grundriss macht es zu einem gemütlichen und komfortablen Zuhause für Sie und Ihre Familie.

Número da propriedade: 23289026\_3 - 83666 Waakirchen-Schafflach – Waakirchen

## Detalhes do equipamento

- gute Raumaufteilung
- Wohnräume Parkett
- umlaufender Balkon
- gepflegter Garten
- geschlossene Treppe
- Doppelgarage mit Stauraum
- Stellplätze



Número da propriedade: 23289026\_3 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

## Tudo sobre a localização

Waakirchen, idyllisch gelegen im oberbayerischen Landkreis Miesbach, ist eine kleine Gemeinde mit einer langen Historie unweit des Tegernsees. Es ist nicht nur die ideale Infrastruktur, sondern auch die Kombination aus Leben, Wohnen und Arbeiten, die sie mit ihren 5.500 Einwohnern attraktiv macht. Die Geschichte reicht bis ins 8. Jahrhundert zurück. Früher hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt, hat Waakirchen im Laufe der Jahre eine stetige Entwicklung erlebt. Heute weist die Stadt eine vielfältige Wirtschaft vor, mit einer Mischung aus Landwirtschaft, Handel und Handwerk. Die hier angebotene idyllisch gelegene Doppelhaushälfte befindet sich nördlich von Waakirchen im Ortsteil Schaftlach. Das verkehrsberuhigte Umfeld ist geprägt von ortstypischen Einfamilienhäusern und aufgrund des hohen Freizeitwertes besonders bei Familien sehr beliebt. In der Umgebung von Schaftlach gibt es zahlreiche Wandermöglichkeiten und Naturparks, die von Naturliebhabern und Outdoor-Enthusiasten geschätzt werden. Der nahe gelegene Tegernsee bietet Gelegenheiten zum Segeln, Schwimmen und Erholen am Wasser. Die Region ist auch für ihre traditionelle bayerische Architektur und Kultur bekannt. So ist die Wallfahrtskirche, die oberhalb des Ortes auf einem Hügel liegt, ein bedeutendes Wallfahrtsziel in der Region. Neben seiner ländlichen Beschaulichkeit ist Schaftlach auch ein Ort, der eine gute Nahversorgung gewährleistet. Sowohl Ärzte und Apotheken, als auch KITAs, Grundschule, Gymnasium oder weiterführende Schulen sind gut erreichbar. Kleine Boutiquen, das Herzogliche Bräustüberl, das Gasthaus Kramerberg oder auch ein Café laden zum Genießen ein. Der lebenswerte Ort liegt sehr verkehrsgünstig und ist auch für Berufspendler eine Option. Mit seinem Anschluss nach München Hauptbahnhof ist der circa 600 Meter entfernte Bahnhof schnell erreichbar (ca. 40 Minuten). Die BOB (Bayerische Oberlandbahn) verkehrt halbstündlich zwischen München, Schaftlach und Tegernsee oder in Richtung Bayrischzell. Gute Verkehrsverbindungen über die A8 nach München (40 Min.), Tegernsee (10 Min.), Miesbach (20 Min.), Bad Tölz (15 Min.) und Holzkirchen (17 Min.) machen das Leben in der Gemeinde Waakirchen besonders abwechslungsreich; so kommen auch Wanderer und Sportler wie Läufer, Mountainbiker, Skifahrer oder Kletterer das ganze Jahr voll auf ihre Kosten. Details zur Doppelhaushälfte: Das idyllische Wohngebäude ist umgeben von viel Wald und liegt sehr verkehrsberuhigt. Dennoch punktet es mit Zentrumsnähe und der Tatsache, dass vieles für den täglichen Bedarf fußläufig zu erreichen ist. Supermärkte, darunter Edeka, aber auch Zurück zur Natur oder Stefan Fleig Naturprodukte befinden sich in einem Umkreis von 700 Metern. Apotheken (613 m), relevante Ärzte, darunter auch eine Allgemeinarztpraxis (586 m), ein Zahnarzt (580 m) sowie ein Internist (2,8 km) und die Klinik Lanserhof Tegernsee (4,9 km) oder die Asklepios Stadtklinik Bad Tölz (15,9 km) und sind gut erreichbar. Die Grundschule Waakirchen (2,6 km), die

Volksschule Waakirchen (2,6 km) oder das Max-Rill-Gymnasium Schloss Reichersbeuern (4,8 km) sind sehr gut erreichbar. Weitere Bildungseinrichtungen, wie die Erika Sixt Kita (781 m), der Gemeindekindergarten Sachsenkam (2,9 km) oder der Kindergarten St. Martin (2,7 km) und die Grundschule Reichersbeuern (4,4 km) liegen ebenfalls im nahen Umkreis.

Número da propriedade: 23289026\_3 - 83666 Waakirchen-Schafflach – Waakirchen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 124.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D.



Número da propriedade: 23289026\_3 - 83666 Waakirchen-Schafflach – Waakirchen

## Pessoa de contacto

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

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Distrito de Bad Tölz-Wolfratshausen  
E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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