

Exposé

Penthouse in Waldkraiburg

Licht. Weite. Alpenblick.



Objekt-Nr. OM-416106

Penthouse

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Weis

84478 Waldkraiburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	136,76 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	6 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

35 min von München.

Sofort beziehbare 3 Zimmer Penthouse-Dachgeschosswohnung

136,76 m² Wohnfläche in ruhiger Stadtrandlage vereint großzügiges Raumgefühl, hochwertige Materialien und nachhaltige Zukunfts-orientierung mit ruhiger Stadtrandlage. Sichtbare Holzbalken, große Fensterflächen und ein offenes Wohnkonzept schaffen eine besondere Atmosphäre mit viel Licht und Charakter.

Wintergarten und Terrasse sind nach Süden ausgerichtet und bieten einen unverbaubaren Alpenblick.

Ausstattung

Nachhaltigkeit & Energieeffizienz

Die Immobilie verfügt über eine moderne Haus-Solaranlage mit 10 kW Speicher, die optional mit erworben werden kann. Sie ermöglicht eine weitgehend unabhängige Energieversorgung und unterstützt einen bewussten, ökologischen Lebensstil. Gerade in Zeiten steigender Energiekosten stellt dieses nachhaltige Energiekonzept einen klaren Zukunfts- und Wertvorteil dar.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die großzügige 3 Z-Wohnung befindet sich 35 Autobahnminuten östlich von München im Obergeschoss eines Zweifamilienhauses und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Der großzügige Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine offene Gestaltung, die sichtbaren Dachbalken und die angenehme Raumhöhe.

Große Fensterfronten sorgen ganztägig für natürliches Licht.

Der Wohnbereich öffnet sich fließend zum südlich ausgerichteten Wintergarten und zur Terrasse.

Das Schlafzimmer ist ruhig auf der Westseite am Park gelegen und bietet angenehme Abendsonne.

Teilweise vorhandene Fußbodenheizung wie z.B. im Bad mit Dusche und Eckbadewanne, separates Gäste WC, Heizungsraum, Vorrats- und Wirtschafts- und oder Fitnessraum ein großzügiges Treppenhaus mit Garderobe oder Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Kinderwagen sowie ein kleiner begehbare Speicher ergänzen den hohen Wohnkomfort.

Keller anteilig nutzbar, Garage kann zusätzlich mit erworben werden.

Die Wohnung befindet sich am Stadtrand, jedoch ist alles wichtige in weniger als 5 min mit dem Fahrrad zu erreichen.

Bushaltestelle fußläufig nicht weit entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	222,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wintergarten_Terrasse

Exposé - Galerie



Kuechen_Zugang_Vorrat



West_Schlafzimmer_Parkblick

Exposé - Galerie



Büro_Kinderzimmer



Buero_Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gaeste_WC



BAD_Eckwanne_Dusche_2xWaschbec

Exposé - Galerie



Gang

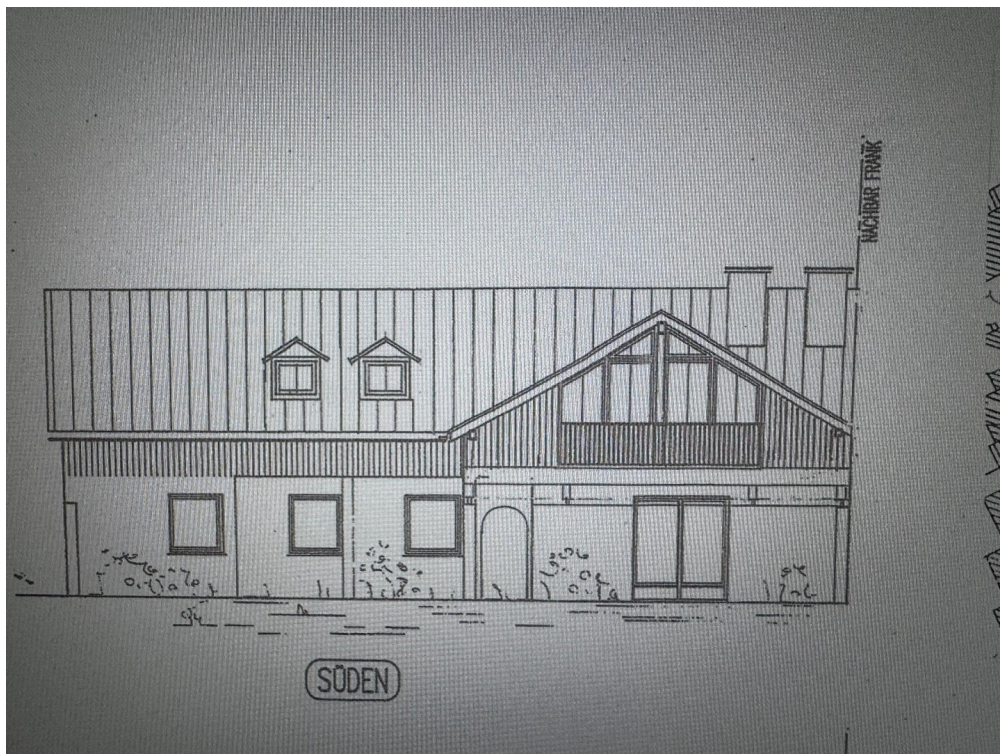


Aufgang_Diele_Abstellbereich

Exposé - Galerie

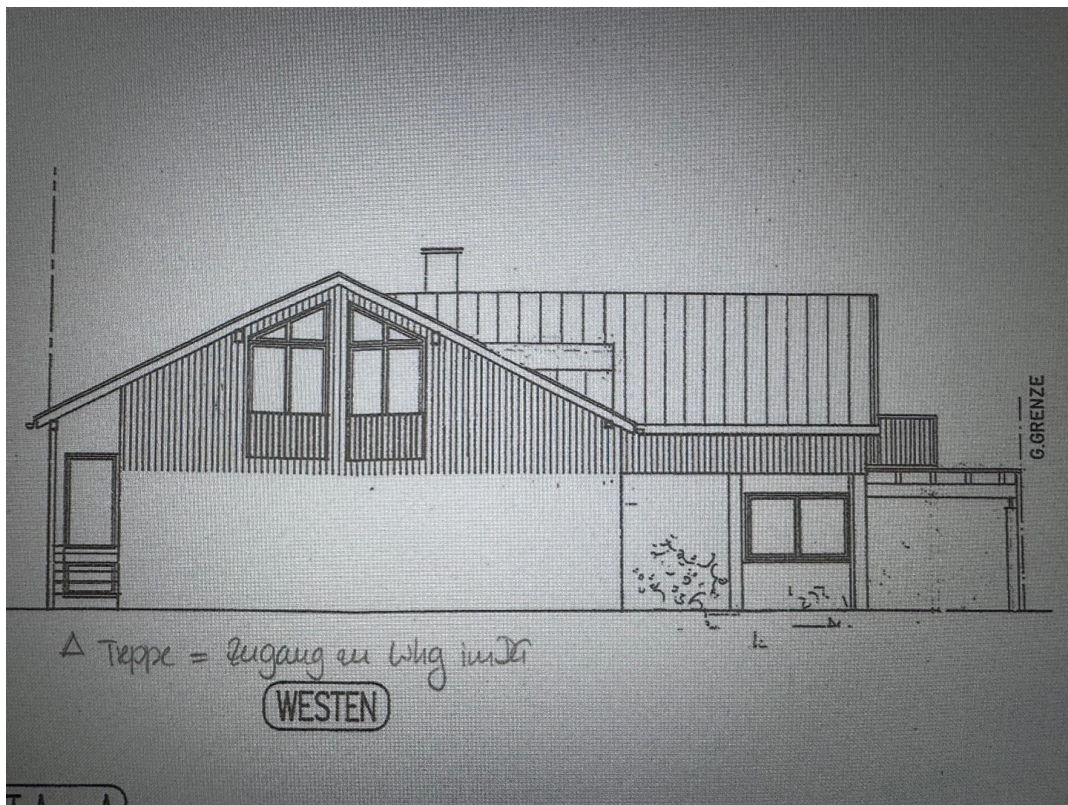


Lageplan_Stadtrand



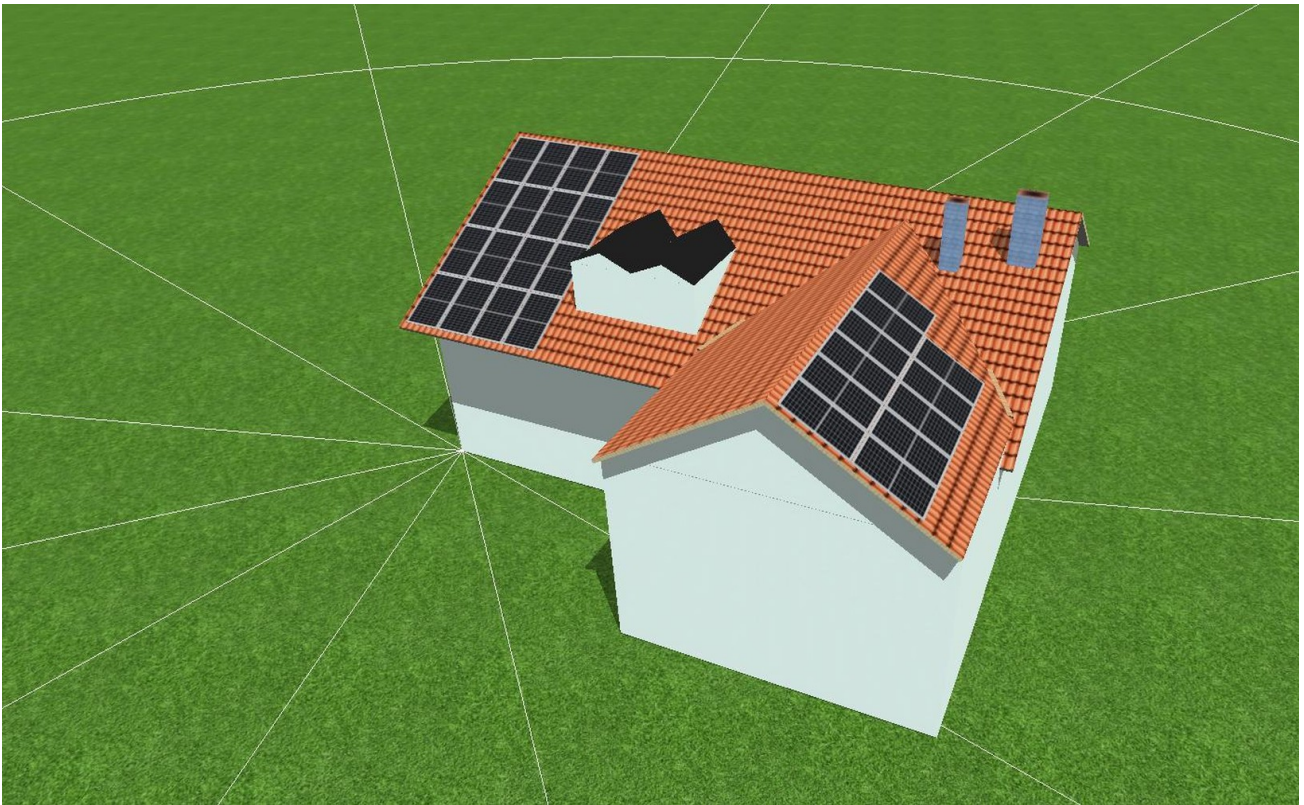
Sued_Balkon

Exposé - Galerie



Westschlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Ueberblick_Plan_PV_Anlage