

Exposé

Einfamilienhaus in Waldkraiburg

Landhaus mit Schwimmteich, viel Grund, viel Platz, viel Freude



Objekt-Nr. OM-416265

Einfamilienhaus

Verkauf: **770.000 €**

Ansprechpartner:
Falcro

84478 Waldkraiburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.312,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	5
Wohnfläche	240,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	8
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei -- ein Zuhause voller Leben, Natur und Freiheit in Sankt Erasmus / Waldkraiburg

Stellen Sie sich vor, Sie wachen auf, hören das zwitschern der Vögel, gehen ein paar Schritte durch den liebevoll angelegten Garten und tauchen direkt in Ihren eigenen ca. 150 qm großen Schwimmteich -- ein Ort der Ruhe, der Freude und des puren Wohlgefühls. Diese Haus ist nicht einfach nur ein Gebäude -- es ist ein Ort an dem Erinnerungen entstehen, Kinder spielen, Freunde zusammenkommen und das Leben gefeiert wird.

Ihr neues Zuhause -- Raum für Ihre Träume.

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet nicht nur 240 qm Wohnfläche, sondern auch ca. 100 qm zusätzliche Nutzfläche. Ob als Atelier, Hobbyraum oder private Werkstatt -- hier ist Platz für alles was Ihr Herz begehrt.

Schwimmteich - Paradies : 2 m tief, natürliches Wasser, ideal zum Schwimmen, Abkühlen und Relaxen. Das Highlight das Ihrem Alltag eine Urlaubsatmosphäre verleiht.

Großzügige Garagen und Stellplätze : Platz für 9 Autos -- die perfekte Lösung für Familien oder Autoliebhaber.

Garten : Rustikal, pflegeleicht und liebevoll angelegt, bietet Raum für Spiele, Entspannung oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Hochwertige Ausstattung : zwei moderne Küchen (Alno u. Nobilia) sind inclusive -- starten Sie direkt ohne Renovierungsstress.

Einrichtungsgegenstände : Auf Wunsch können diverse Möbel übernommen werden -- Ihr Zuhause wartet bezugsfertig auf Sie !

Ausstattung

Warum Sie dieses Haus lieben werden.

Dieses Anwesen ist mehr als nur ein Haus -- es ist ein Ort zum Wohlfühlen, Abschalten und Leben. Kinder können im Garten spielen, Erwachsene entspannen am Schwimmteich oder feiern gesellige Abende. Die Kombination aus großzügigen Wohnräumen, Natur, Privatsphäre und durchdachter Infrastruktur macht dieses Haus einmalig in der Region.

Provisionsfrei von Privat -- ohne Maklergebühren

kurzfristig beziehbar -- ziehen Sie direkt ein und starten Sie Ihr neues Leben.

flexibel gestaltbar -- die zusätzlichen Flächen passen sich Ihren Bedürfnissen an.

KONTAKT für Ihr neues Zuhause

hier per email

oder Tel. 0160-2065444

--- bitte keine Makleranfragen ----

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

Lage

Lage: Ruhe, Natur und beste Anbindung.

Das Haus liegt in Sankt Erasmus, direkt angrenzend an Waldkraiburg in einer ruhigen kleinen Siedlung.

Hier genießen Sie die Vorteile einer ländlichen Idylle, ohne auf die Infrastruktur der Stadt verzichten zu müssen. Busanbindung vorhanden, alles wichtige schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Restaurants -- alles in Reichweite.

Freizeit : Sportvereine, Natur - und Wanderwege, Spielplätze.

Kurze Wege nach Mühldorf, Altötting -- Rosenheim, Chiemsee, Salzburg, München und die Berge ca. 1 Std.

Autobahn A 94 und Bahnhof Ampfing in nur 9 km -- pendeln leicht gemacht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Nord-West

Exposé - Galerie



Südansicht



Terrasse West

Exposé - Galerie



Einfahrt



Einfahrt

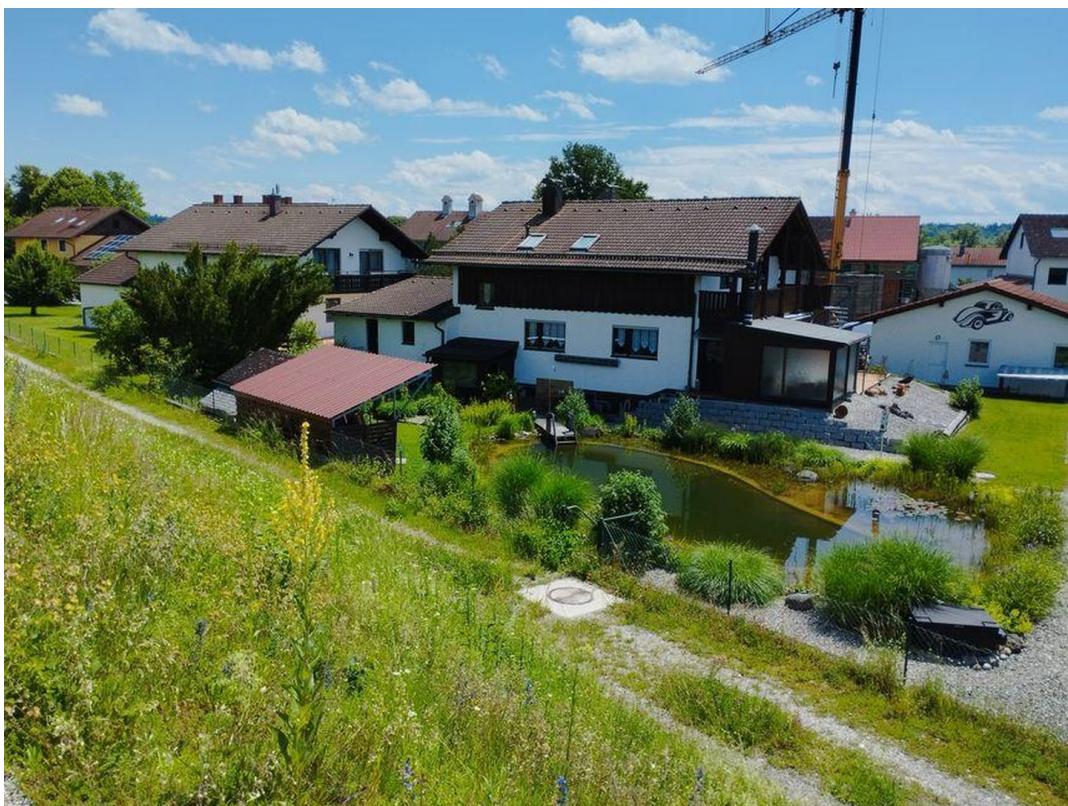


3-fach Garage

Exposé - Galerie



Westansicht



von Nord-West

Exposé - Galerie



aus der Luft



Küche EG Alno

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus

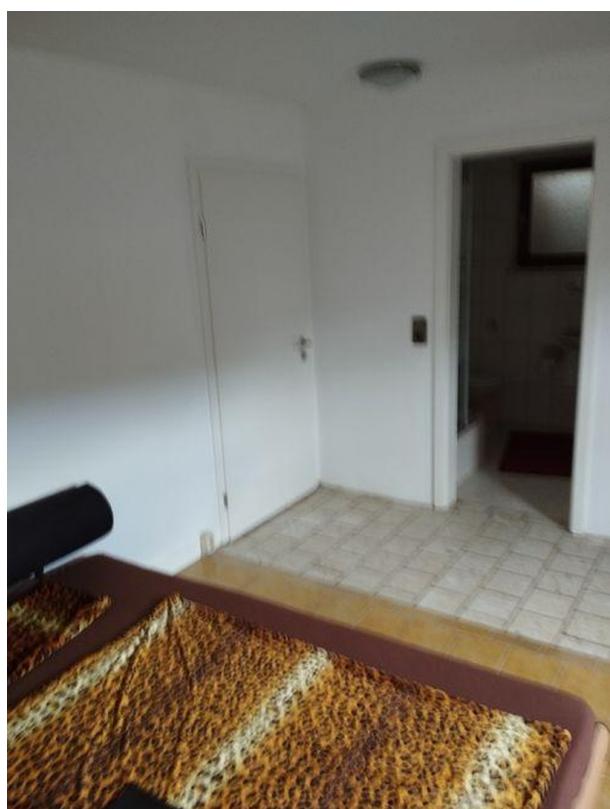


Bad EG

Exposé - Galerie



Wohnung UG oder Partyraum



Schlafzimmer/ Bad UG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Küche OG Nobilia

Exposé - Galerie



Küche OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlagzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinder - Gästezimmer OG



Wohnzimmer OG od. Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Eingang Wohnung OG



Treppenhaus

Exposé - Galerie

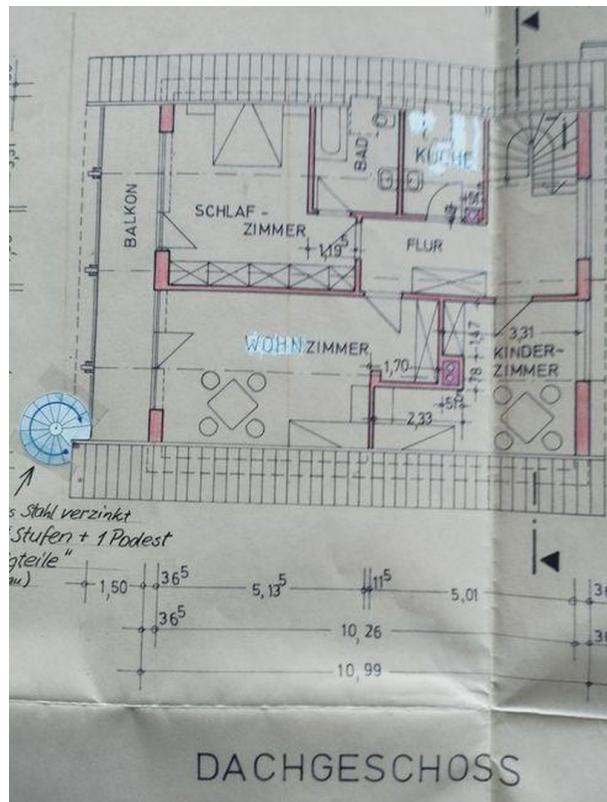


Wintergarten

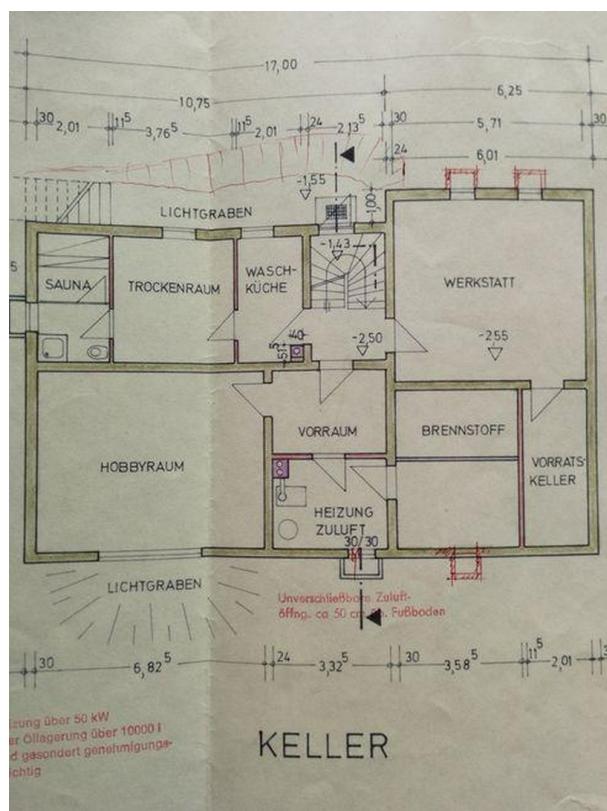


Wintergarten Zugang Teich

Exposé - Galerie

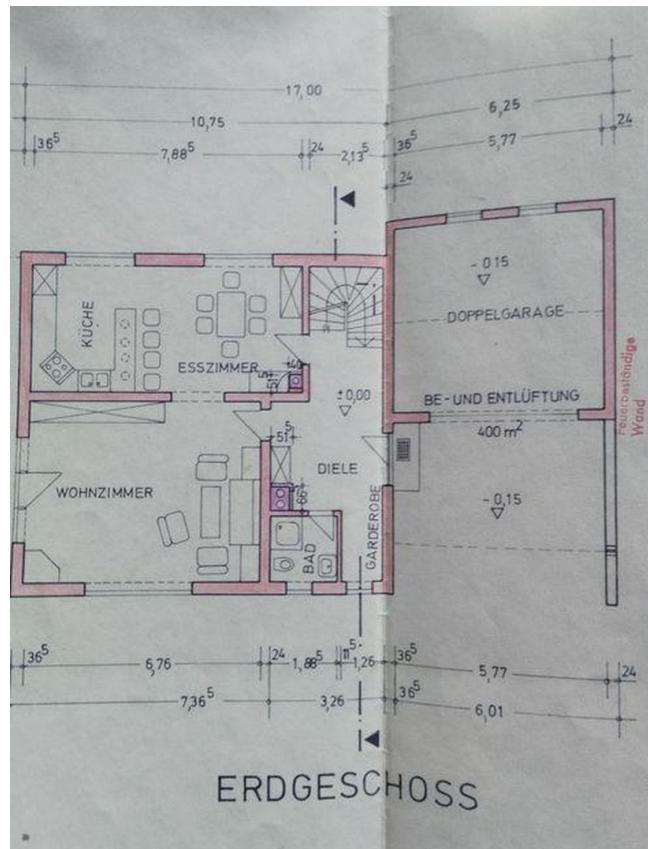


Lageplan OG



Lageplan UG

Exposé - Galerie



Lageplan EG



von Norden

Exposé - Galerie



Winter



zum Schlittschuhlaufen