

# Exposé

## Wohnung in Wartenberg

**3 Zimmer Wohnung, 3 Balkone, 2 WC's, 2 Stellplätze 1 Hobbykeller**



Objekt-Nr. OM-421167

### Wohnung

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Pernpeintner

Herzog-Ferdinand-Straße 7  
85456 Wartenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	23,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	21.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1992 in ruhiger Wohnlage von Wartenberg. Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept und eine ideale Süd-/Westausrichtung, die für helle, freundliche Räume sorgt.

Besonders hervorzuheben sind die drei Balkone mit Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen – perfekt für Sonnenstunden zu jeder Tageszeit. Das großzügige Wohn- und Esszimmer sowie das Kinder- und Schlafzimmer sind mit hochwertigem Mosaik-Eichenparkett ausgestattet und bieten gute Stellmöglichkeiten. Die Küche ist mit einer Einbauküche inklusive Elektrogeräten von AEG und NEFF ausgestattet und bietet direkten Zugang zum Westbalkon.

Ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Waschbecken und WC sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort. Ein Kellerabteil, ein Hobbyraum, ein Tiefgaragenstellplatz und ein Außenstellplatz runden das Angebot als „Rundumsorglospaket“ ab.

Gemeinschaftseinrichtungen wie Fahrradkeller, Wasch- und Trockenraum, Kinderwagenraum und ein Spielplatz stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Kleinere Modernisierungen – insbesondere im Bad – könnten je nach Anspruch sinnvoll sein. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Öl-Heizung. TV-Empfang ist über Kabel möglich, Internet via DSL.

Die Wohnung wird nur zuzüglich des Tiefgaragen und Außenstellplatzes verkauft.

Aktuell sind der "Hobbykeller", Außenstellplatz und TG-Stellplatz für 130€ vermietet, die Wohnung für 1000€. Die Wohnung wird zu Ende März frei.

## Ausstattung

Die Küche bietet direkten Zugang zum Westbalkon.

Die Böden sind funktional und hochwertig gestaltet: Diele, Abstellraum, Bad, Gäste-WC und Küche sind mit weißen Fliesen ausgestattet, während Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer mit edlem Mosaik-Eichenparkett versehen sind.

Das Badezimmer ist hell und zeitlos gefliest, mit Fenster, Badewanne, Waschbecken und WC. Die Ausstattung ist gepflegt, aber nicht neuwertig – kleinere Modernisierungen könnten individuell sinnvoll sein.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz, ein Außenstellplatz, ein Hobbyraum sowie ein Kellerabteil. Gemeinschaftlich nutzbare Räume wie Fahrradkeller, Trockenraum, Kinderwagenraum und ein Spielplatz stehen zur Verfügung. Die Öl-Zentralheizung sorgt für zuverlässige Wärmeversorgung. TV-Empfang erfolgt über Kabel, Internet ist via DSL verfügbar.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt in Wartenberg, einer lebendigen Gemeinde im Erdinger Land, etwa 14 km nördlich von Erding entfernt. Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an städtische Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einem hohen Freizeitwert. Besonders beliebt ist der Themen-Weiher, der im Sommer zum Baden einlädt. Ein reges Vereinsleben sowie zahlreiche Veranstaltungen über das Jahr hinweg machen Wartenberg zu einem attraktiven Wohnort für alle Generationen.

Die ruhige Wohnlage der Wohnung innerhalb des Ortes sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.  
Die Zufahrt zur Tiefgarage ist großzügig gestaltet, das Grundstück umfasst ca. 1.470 m<sup>2</sup>.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Bild von 2015

# Exposé - Galerie

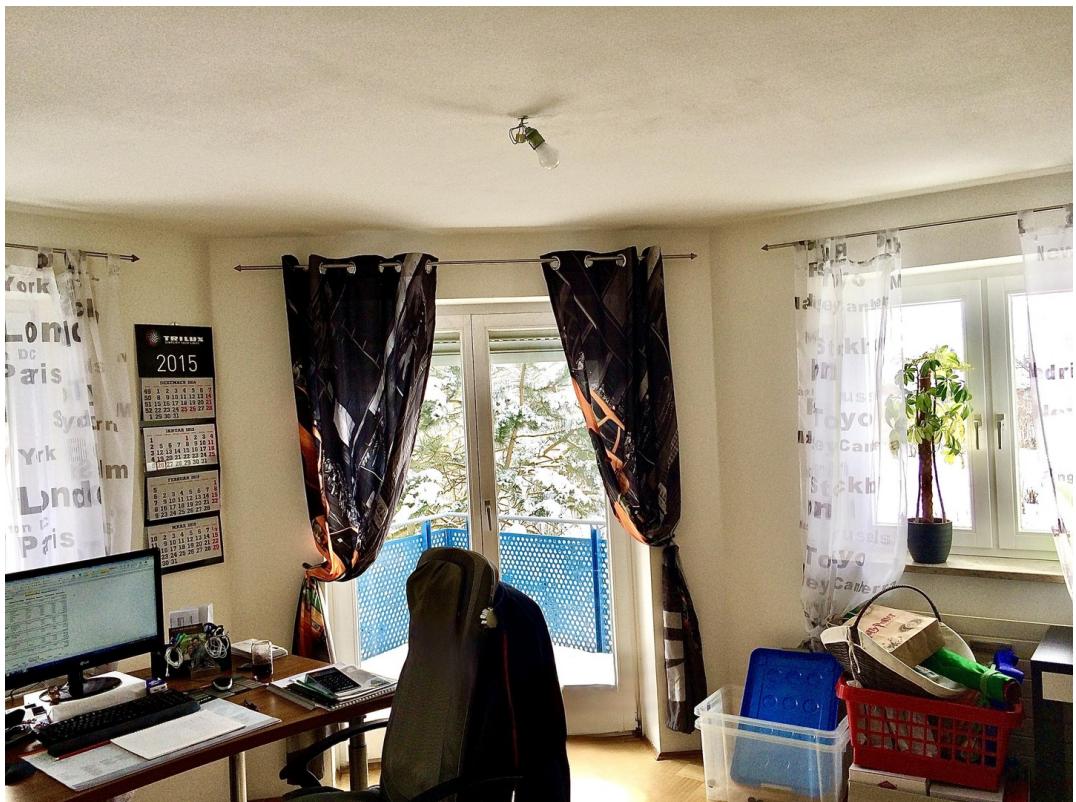


Bild von 2015



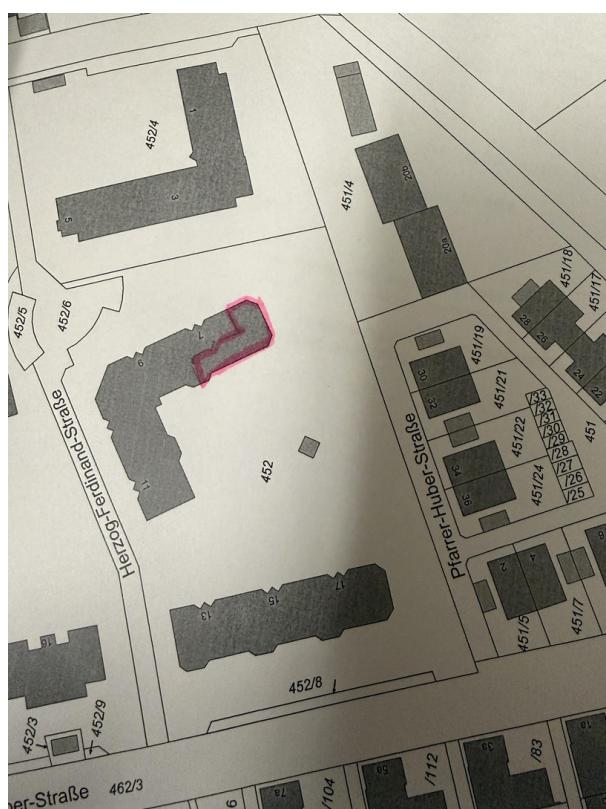
Bild von 2015

# Exposé - Galerie

**Wohnflächenaufstellung**

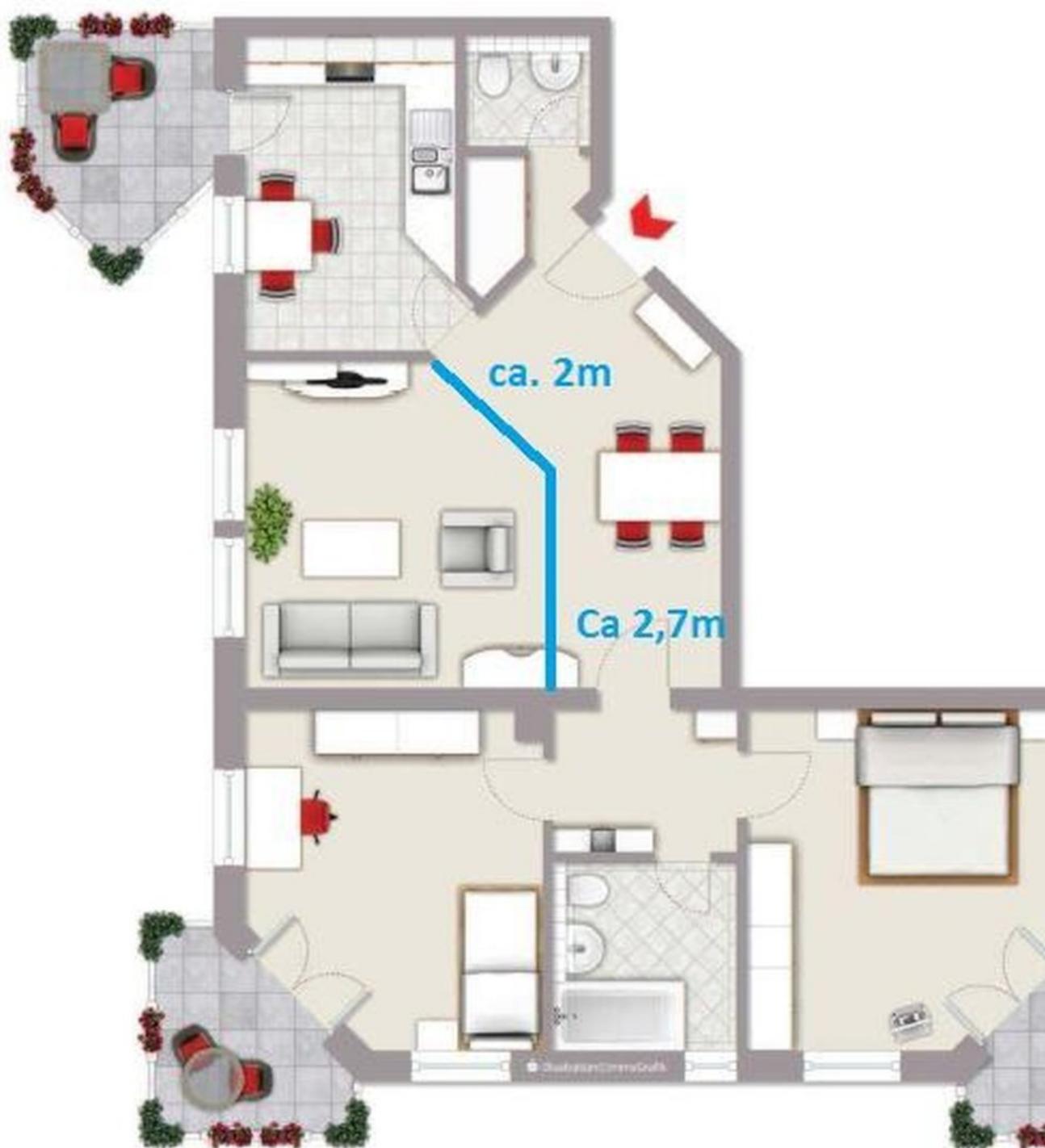
Wohnbereich	28,15	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,24	m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	14,13	m <sup>2</sup>
Küche	10,56	m <sup>2</sup>
Bad	5,29	m <sup>2</sup>
Diele	4,14	m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,00	m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,12	m <sup>2</sup>
Ostbalkon (½)	2,80	m <sup>2</sup>
Südbalkon (½)	2,57	m <sup>2</sup>
Westbalkon (½)	3,00	m <sup>2</sup>
ca.	90,00	m <sup>2</sup>

**Grundriss**



## Lageplan

# Exposé - Grundrisse



In blau eine Trockenbauwand