

Exposé

Wohnung in Wartenberg

**Frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen,
TG, Abstell- & Hobbyraum**



Objekt-Nr. OM-421167

Wohnung

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Pernpeintner

Herzog-Ferdinand-Straße 7
85456 Wartenberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	23,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	31.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutet, ruhig gelegen und sofort bezugsfrei:

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit viel Licht, einer ruhigen Wohnlage und einem warmen Wohngefühl, das man fühlt.

Bereits beim Betreten spürt man die helle und freundliche Atmosphäre. Hochwertiges Mosaik-Eichenparkett, frisch überarbeitete Wände und der durchdachte Grundriss verleihen der Wohnung einen modernen und zugleich warmen Wohncharakter.

Besonders selten: Die Wohnung verfügt über drei Balkone mit Ost-, Süd- und Westausrichtung. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage oder ein Glas Wein am Abend – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

Der durchdachte Grundriss bietet ein großzügiges Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die separate Küche besitzt direkten Zugang zum Balkon und ist sofort nutzbar.

Auch das Gesamtpaket überzeugt:

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz, ein Tiefgaragenstellplatz und ein beheizter Hobbyraum mit ca. 20 m² (Fenster, Strom, Licht).

Alle drei Einheiten sind im Paketpreis von 31.000 € enthalten.

Aktuell sind der "Hobbykeller", Außenstellplatz und TG-Stellplatz für 130€ vermietet und bieten damit eine dezente Rendite.

Die gepflegte Wohnanlage wurde laufend instand gehalten. Für zusätzlichen Komfort sorgen Fahrradkeller, Trockenraum, Kinderwagenraum sowie ein Spielplatz.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und ideal für Paare, kleine Familien, Berufstätige im Homeoffice oder Kapitalanleger, die eine helle und gepflegte Immobilie in ruhiger Lage suchen.

Hinweis zum Hausgeld:

Das aktuell ausgewiesene Hausgeld liegt aufgrund einer früheren außergewöhnlich hohen Nutzung derzeit über dem langfristig zu erwartenden Niveau. Seit Leerstand der Wohnung liegen die tatsächlichen laufenden Kosten bereits deutlich niedriger.

Rücklagen Gesamt per 31.12.2024 hat die WEG im 6 stelligen Bereich... .

Ausstattung

Im Zuge der Sanierung Anfang 2026 wurde die gesamte Wohnung umfassend überarbeitet:

- Parkettboden vollständig abgeschliffen und neu eingelassen
- Wände und Decken verspachtelt und frisch gestrichen
- Fenster und Balkontüren eingestellt, lackiert und innen neu silikoniert
- Neue Jalousiegarde
- Neuer Lüfter im WC
- Neue Steckdosen (Bad) und Schalter (Küche)
- Teilweise neue Innentüren
- Neuer Zylinder an der Wohnungstür

Die Küche bietet direkten Zugang zum Westbalkon – ideal für Abendsonne oder schnelles Lüften beim Kochen. Sie ist gepflegt und funktional und bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Bad, Gäste-WC und Küche sind mit hellen, zeitlosen Fliesen ausgestattet. Das Badezimmer ist klassisch und freundlich gestaltet und verfügt über ein Fenster für Tageslicht und natürliche Belüftung.

Das Gäste-WC wirkt durch seine weißen Fliesen und den neuen Lüfter besonders sauber und modern.

Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer überzeugen mit hochwertigem Mosaik-Eichenparkett, das durch die Sanierung wieder in frischem, warmem Glanz erscheint.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz, ein Außenstellplatz, ein beheizter Hobbyraum (ca. 20 m², aktuell vermietet) sowie ein Kellerabteil – ein Gesamtpaket, das in dieser Kombination selten zu finden ist.

Zusätzlich stehen gemeinschaftliche Räume wie Fahrradkeller, Trockenraum, Kinderwagenraum und ein Spielplatz zur Verfügung.

Die Öl-Zentralheizung sorgt für zuverlässige Wärmeversorgung; TV-Empfang erfolgt über Kabel, Internet via DSL.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Privatverkauf – kein Impressum.

Alle relevanten Unterlagen (Abrechnungen, Protokolle, ...) liegen vor und können bei Interesse bereitgestellt werden.

Lage

Die Wohnung liegt in Wartenberg, einer lebendigen Gemeinde im Erdinger Land, etwa 14 km nördlich von Erding entfernt. Somit auch nahe zum Flughafen.

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an städtische Infrastruktur.

Die Wohnung liegt in einer der beliebtesten Wohnlagen Wartenbergs – ruhig, grün und dennoch zentral.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einem hohen Freizeitwert. Besonders beliebt ist der Thenner-See, 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.

Schnelle Anbindung zur Autobahn A92.

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 m².

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Balkon Zimmer 2

Exposé - Galerie



helles Schlafzimmer - Ost



Küche Abends

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Telefon + TV Ans.)



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



großer Flur



Eingang Wohnzimmer + Küche

Exposé - Galerie

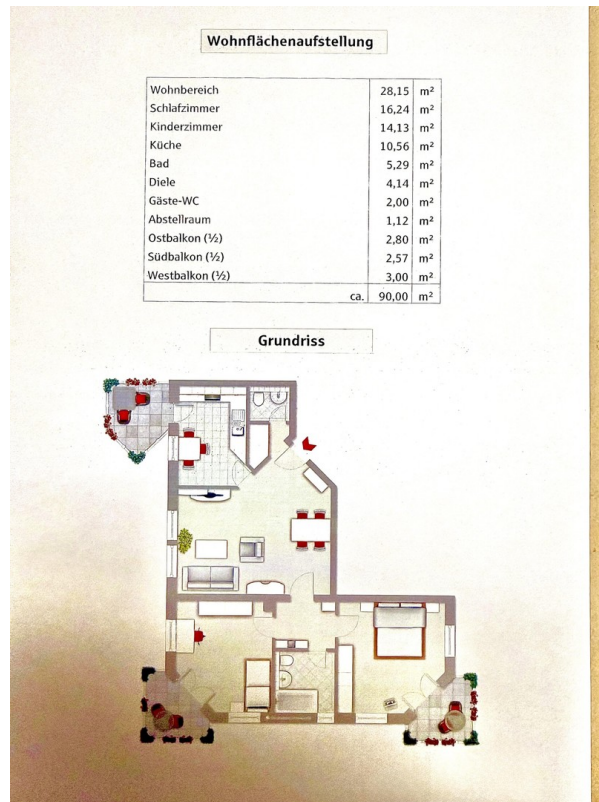


Küche bei Tag



Küche bei Tag

Exposé - Galerie



Grundriss



Haustür - Gäste WC

Exposé - Galerie



Balkon Küche



Balkon Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur 2

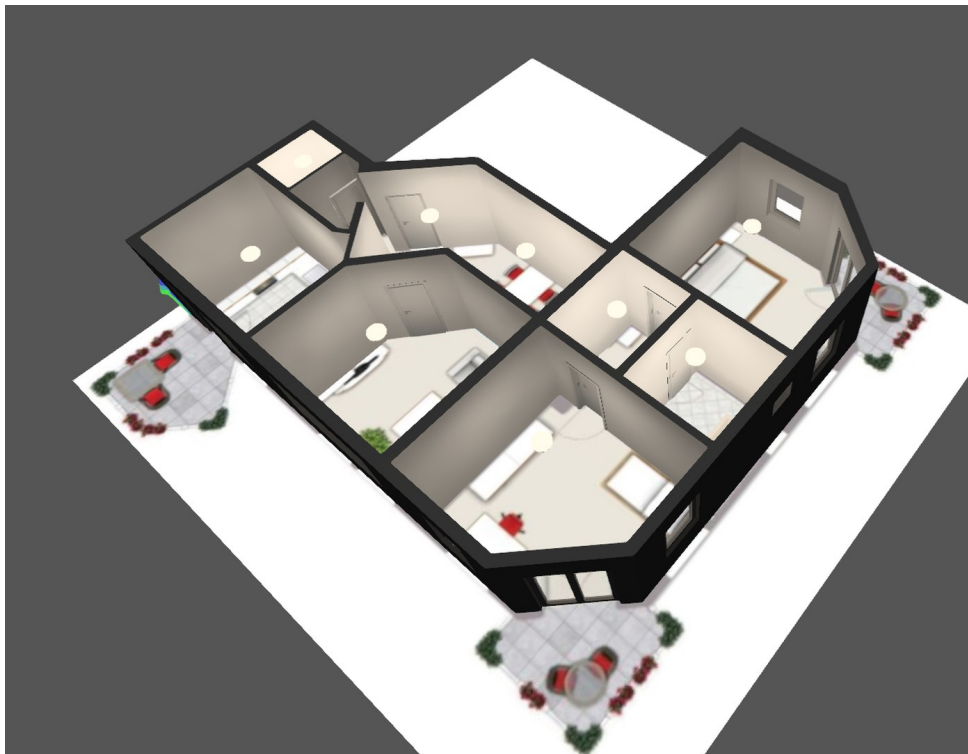


Flur

Exposé - Galerie



Großer Flur



Sicht von Süd

Exposé - Galerie



Sicht von West



Außen

Exposé - Grundrisse



In blau eine Trockenbauwand