

Exposé

Wohnung in Wartenberg

Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen, 2 Stellplätzen & Hobbyraum - nicht mehr lange...



Objekt-Nr. OM-421167

Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

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 ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	23,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	31.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	170 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss verbindet moderne Wohnqualität, helle Räume und drei Balkone mit idealer Ost-, Süd- und Westausrichtung. Auf rund 90 m² entsteht ein Wohngefühl, das sowohl Ruhe als auch Großzügigkeit vermittelt – perfekt für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger.

Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Mosaik-Eichenparkett. Von hier aus genießt man den direkten Zugang zum Südbalkon – ideal für Sonne bis in den Nachmittag. Die Küche mit Einbaugeräten von AEG und NEFF öffnet sich zum Westbalkon, wo der Abend entspannt ausklingt. Schlafzimmer und Kinderzimmer bieten ebenfalls viel Stellfläche und Zugang zu den Balkonen.

Das Badezimmer ist hell gefliest, verfügt über ein Fenster, Badewanne und WC. Ein separates Gäste-WC ergänzt den Komfort.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz, ein Außenstellplatz, ein Hobbyraum sowie ein Kellerabteil – ein echtes Rundum-Sorglos-Paket.

Frisch saniert – Einziehen ohne Aufwand:

Die Wohnung wurde umfassend überarbeitet und präsentiert sich in einem Zustand, der sofort überzeugt:

- Parkettboden komplett abgeschliffen und neu eingelassen
- Alle Wände ausgebessert und frisch geweißt
- Neuer Lüfter im Gäste-WC (inkl. Ersatzfilter)
- Fenster & Türen neu eingestellt, lackiert und silikoniert
- Neue Fußleisten in der gesamten Wohnung
- Teilweise neue Innentüren
- Alle Jalousiegurte erneuert

Damit ist die Wohnung nicht nur gepflegt – sie fühlt sich neu an.

Die Wohnung wird ausschließlich zusammen mit dem Hobbykeller, Tiefgaragenstellplatz und dem Außenstellplatz verkauft für 31'000€.

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

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

Die Tiefgarage wurde vor einigen Jahren umfassend saniert.

Ausstattung

Die Küche bietet einen direkten Zugang zum Westbalkon und damit kurze Wege für den Kaffee am Abend oder das schnelle Lüften beim Kochen. Bad, Gäste-WC und Küche sind mit hellen, zeitlosen Fliesen ausgestattet, während Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer mit hochwertigem Mosaik-Eichenparkett überzeugen. Der Parkettboden wurde im Zuge der Sanierung vollständig abgeschliffen und neu eingelassen und präsentiert sich entsprechend in frischem, warmem Glanz.

Das Badezimmer ist klassisch und freundlich gestaltet: ein Fenster sorgt für Tageslicht und gute Belüftung, die Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und WC ist gepflegt und funktional. Wer möchte, kann hier mit kleinen Modernisierungen seinen eigenen Stil einbringen.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz, ein Außenstellplatz, ein Hobbyraum sowie ein Kellerabteil – ein Paket, das in dieser Kombination selten 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 ist via DSL verfügbar.

Im Rahmen der jüngsten Sanierung wurden außerdem alle Wände ausgebessert und frisch geweißt, neue Lüfter installiert, Fenster und Türen eingestellt, lackiert und silikoniert, sämtliche Fußleisten erneuert, teilweise neue Innentüren eingebaut sowie alle Jalousiegurte ersetzt. Dadurch wirkt die gesamte Wohnung modern, gepflegt und sofort bezugsfertig.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, 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.

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

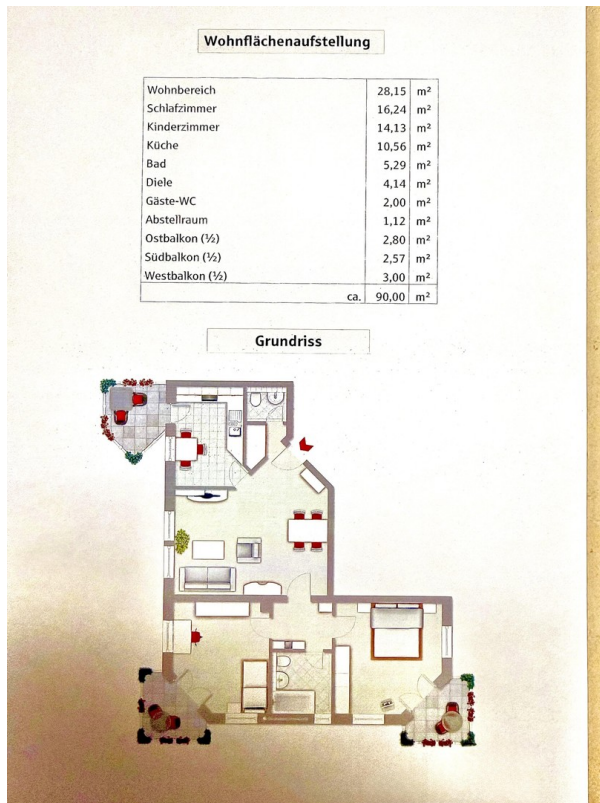


Sicht von Süd

Exposé - Galerie



Sicht von West



Grundriss



Haustür - Gäste WC

Exposé - Galerie



großer Flur



Eingang Wohnzimmer + Küche

Exposé - Galerie



Küche bei Tag



Küche Abends

Exposé - Galerie



Küche bei Tag



Balkon Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Telefon + TV Dose)



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Balkon Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Großer Flur

Exposé - Galerie



Außen

Exposé - Grundrisse



In blau eine Trockenbauwand