

Exposé

Einfamilienhaus in Waldkirchen

**Zentrumsnahes 2869qm großes Grundstück mit
Wohnhaus in 94065 Waldkirchen zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-267023

Einfamilienhaus

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:
Günter Hinterberger
Telefon: 08505 8019694

94065 Waldkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.869,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	100,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neben dem gepflegten Wohnhaus befinden sich auf dem großen Grundstück eine Doppelgarage, ein Gartenhaus und ein weiteres kleines Holzhaus-Holzhütte. Auf dem naturnah bewirtschafteten Grundstück befindet sich noch ein kleiner Weiher.

Ausstattung

2001 wurde die Heizungsanlage erneuert und auf Gas umgestellt. Ein zusätzlicher Schwedenofen wurde 2017 installiert. Mit diesem lässt sich das Haus im Falle des Ausfalls von Gas und Strom heizen. 2017 wurde außerdem der Großteil der elektrischen Anlage erneuert, dazu Daten-, Antennen- und Telefonkabel neu verlegt. Ebenso wurden alle Fenster, Rollläden, die Terrassentüre und die Eingangstüre erneuert und eine neue Einbauküche installiert. Die Wände des gesamten Wohnbereichs wurden mit neuem Putz versehen. In den meisten Wohnräumen sind die originalen hochwertigen Parkettböden noch vorhanden

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wegen der Lage geeignet für Selbstnutzer und Anleger aber auch für Investoren. Das Grundstück bietet viel persönlichen Platz und Freiraum aber auch eine Sicherheit für das Vermögen. Aufgrund der Lage und der Ausformung des Grundstücks ist neben der Eigennutzung durchaus eine zusätzliche oder Neubebauung des rechteckig ausgeformten und leicht hängigem Grundstücks vorstellbar. Der im Keller als Abstellraum bezeichnete Raum ist als Bad mit zwei Waschbecken, einer Dusche, einem Bidet und Toilette ausgebaut. Ein Kellerraum ist mit einem Heizkörper ausgestattet.

Lage

Waldkirchen liegt nördlich von Passau im südlichen Bayerischen

Wald am ehemaligen Goldenen Steig.

Fußläufig sind es gute 5 Minuten vom Grundstück bis ins historische Zentrum oder zum Busbahnhof, ebenso weit ist es zum nächstgelegenen Einkaufsmarkt. Eine Haltestelle des Stadtbusses befindet sich vor dem Grundstück.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	387,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Grundstück mit Haus von Süd

Exposé - Galerie



Grundstück West



Grundstück West und Nord

Exposé - Galerie



Grundstück Süd



Haus Südwest

Exposé - Galerie



Hauszugang



Doppelgarage und Holzhütte

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Gartenhaus innen

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Wohnraum

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Flur EG



Kellertreppe



Keller Flur 01

Exposé - Galerie



Keller Flur 02



Keller Bad

Exposé - Galerie



Keller Heizraum



Keller Waschküche, Arbeitsraum

Exposé - Galerie



Keller Lagerraum



Keller Lagerraum

Exposé - Galerie



Dachboden Sicht 1



Dachboden Sicht 2

Exposé - Galerie

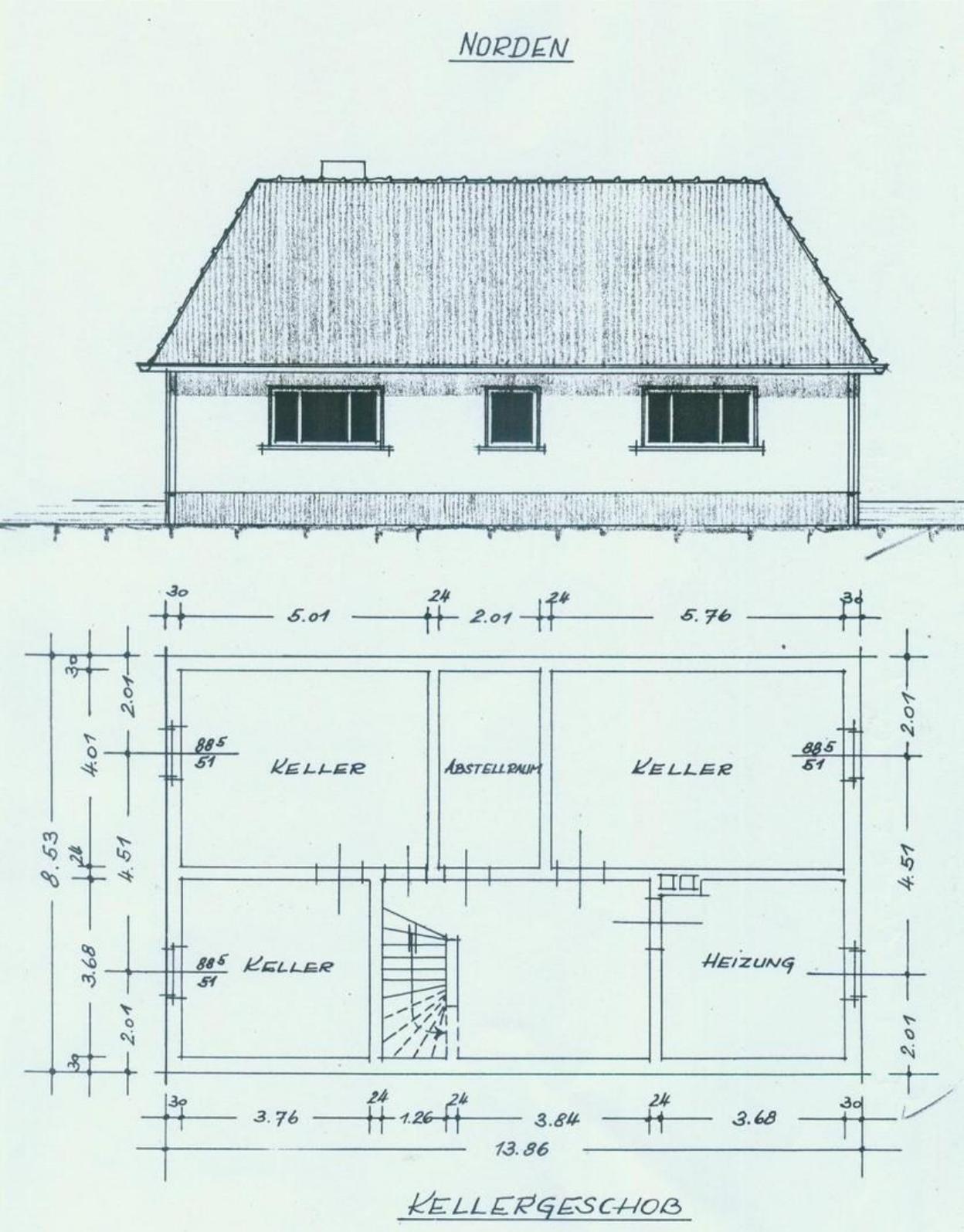


Dachboden Sicht 3



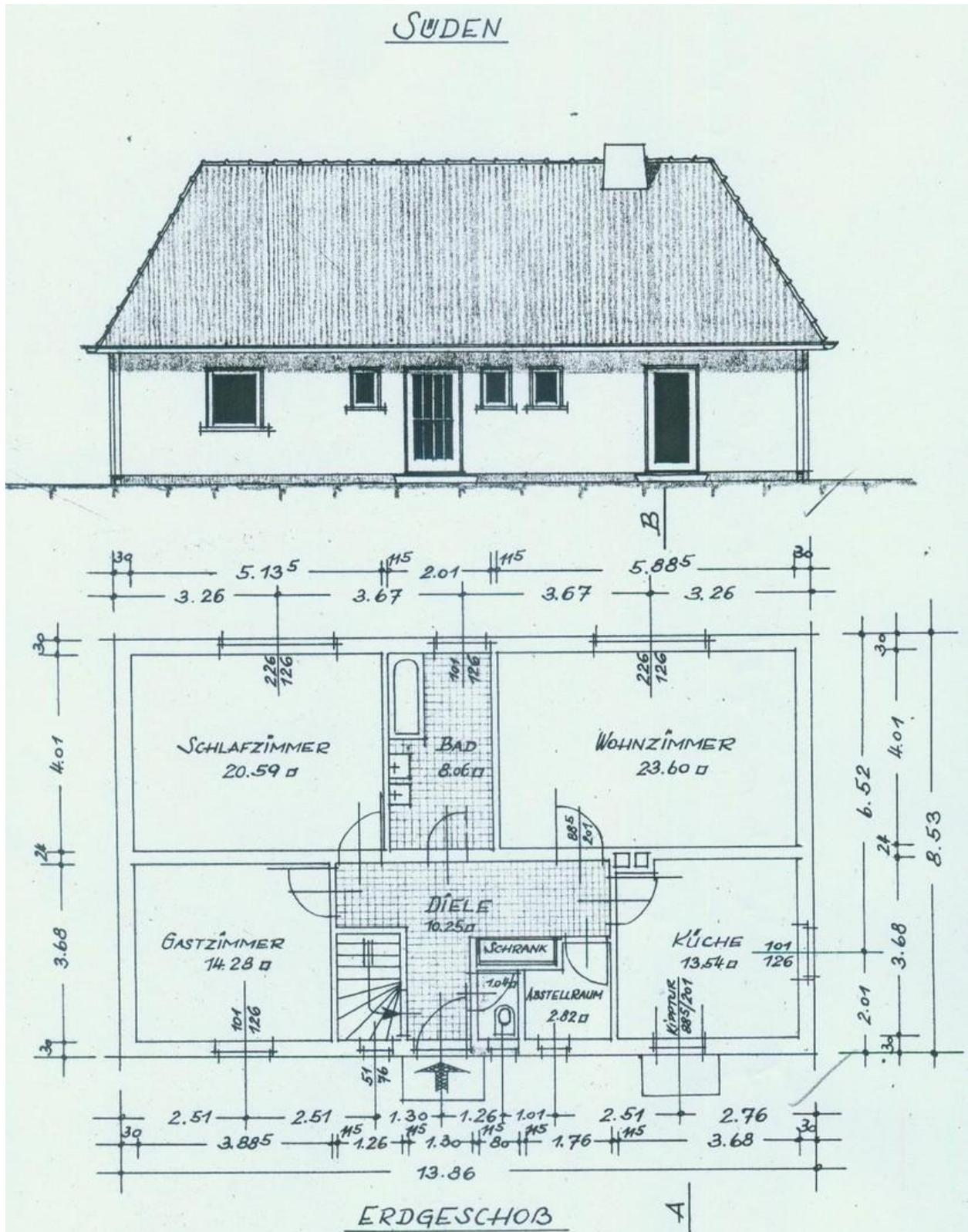
Garage innen

Exposé - Grundrisse



Bauplan Nord und Keller

Exposé - Grundrisse



Bauplan Süd und EG