

Exposé

Erdgeschosswohnung in Waldkraiburg

3-Zimmer-EG Wohnung mit Garten, Garage und Sauna



Objekt-Nr. OM-287240

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **400.000 €**

84478 Waldkraiburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2005	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	91,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	57,00 m²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird eine 3-Zimmer-Wohnung, welche sich im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses befindet.

Zur Wohnung gehört der Garten im Süden (über die gesamte Hauslänge) und der Garten im Westen sowie Norden (Gartenfläche ca. 300m²).

Auf dem Grundstück von 600m² befindet sich neben der Doppelgarage ein weiterer Stellplatz (Carport), sowie ein großer Holzschuppen (auch als Garage nutzbar).

Die windgeschützte Südterrasse mit einer Fläche von ca. 20m² ist überdacht.

Ausstattung

Wohnung:

Hier finden Sie auf einer Ebene einen großen Wohn-und Essbereich, mit Zugang zur Südterrasse, den abgeschlossenen Küchenbereich inkl. vorhandener Einbauküche, als auch ein Schlafzimmer.

Das geräumige Bad, mit Eckbadewanne und großer Dusche, sowie das Gäste-WC und der Abstellraum machen die Wohnung komplett.

Im Obergeschoss gibt es noch ein Arbeits-/Gästezimmer, welches zur EG-Wohnung gehört.

In der gesamten Wohnung gibt es eine Fußbodenheizung und elektrische Rollläden.

Im Wohnbereich sorgt ein gemauerter Holzofen für zusätzliche Gemütlichkeit.

Die Fenster im Erdgeschoss wurden 2021 komplett durch Kunststofffenster erneuert.

Keller:

Neben den Gemeinschaftsräumen für Technik (Gas-zentralheizung) und Waschraum, befinden sich hier zwei beheizbare Kellerräume mit Holzparkettboden und Laminat, die für Hobby usw. genutzt werden können. Die Sauna ist in einem der beiden Kellerräume integriert.

Diese beiden Räume, sowie das kleine Bad mit DU und WC sind als Sondereigentum der Erdgeschosswohnung zugeteilt.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Photovoltaikanlage gehört zu 100% zu dieser Wohnung und erzielt aktuell eine monatliche Einnahme von ca. 228€. Der Einspeisevertrag läuft noch.

Besichtigung nach Vereinbarung möglich.

Lage

Das Haus befindet sich im Ortsteil Sankt Erasmus, der zur Stadt Waldkraiburg gehört.

Es liegt am Ende der Straße - es gibt somit kein Durchgangsverkehr.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



3. Zimmer

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Sauna

Exposé - Galerie



Kellerraum



Badezimmer Keller



Carport

Exposé - Galerie



Holzschuppen

Exposé - Grundrisse

