

# Exposé

## Wohnung in Waldkirchen

### Exklusive 3 Zimmer Wohnung im Herzen von Waldkirchen



Objekt-Nr. OM-281812

#### Wohnung

Vermietung: **865 € + NK**

Telefon: 0160 98927171

94065 Waldkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	1. OG
Heizkosten	55 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine in 2023 komplett kernsanierte Wohnung. Die Wohnung zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung, incl. Wohnraumlüftungsanlage, Lehmputz, elektrischer Rollläden in den Schlafzimmern und weiterer Annehmlichkeiten aus, sie kann ab Juni bezogen werden. Zwei vom Wohnraum durch eine Tür getrennte Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit Balkon, eine Küche, ein Bad mit Badewanne und der Flur mit integriertem Einbauschränk für Waschmaschine, Trockner etc., zeichnen diese wunderschöne Wohnung aus.. Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor, die Neben- und Heizkosten halten sich durch den neuesten KfW55 Standard mit Wärmepumpe, Wohnraumlüftung und Solarwarmwasser gering. Eine neue Schreiner-Einbauküche kann dazu gemietet werden. Auch Einbauschränke, sowie ein Unterstellplatz für Fahrräder gehören zur Immobilie. Eine abschließbare Einzelgarage kann bei Bedarf für 60€/mtl dazu gemietet werden. Die Stadt stellt außerdem Stellplätze in der Tiefgarage für 38€/mtl. zur Verfügung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich zentral in Waldkirchen. In der Umgebung liegen die Orte Hauzenberg und Freyung. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. In 2 Gehminuten vom Objekt entfernt gibt es ein paar Restaurants, Supermärkte, zwei Bäckereien, mehrere Cafés und Ärzte. Verschiedene Grün- und Parkanlagen, zwei Fitnessstudios, zwei Museen, eine Buchhandlung, Fahrradwege, Badeseen, Skilifte, Langlaufloipen und ein Modegeschäft sind ebenso in der Nähe gelegen. Weiter entfernt, mit dem kostenlosen Stadtbus finden Sie zudem sämtliche Supermärkte.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

