

# Exposé

## Wohnung in Burghausen

**2 Zi. Wohnung | Renoviert | Provisionsfrei | Vollverglaste, beheizte Loggia**



Objekt-Nr. **OM-296639**

### Wohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:  
Sabrina Tschöpel

84489 Burghausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	145 €	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Am wunderschönen Stadtrand Burghausen. 2 Zimmer | Vollverglaste & beheizte Loggia | Provisionsfrei

Die letzte hochwertige MODERNISIERUNG fand im Mai 2023 statt. Die mit Liebe zum Detail renovierte Immobilie glänzt durch neu verlegte Design Laminatböden im gesamten Wohnbereich, sowie einen hochwertigen Steinboden im Badezimmer.

Im Zuge der Renovierung wurden außerdem die Installation und Elektrik durch deutsche Meisterbetriebe erneuert (Sicherungskasten, Steckdosen und Lichtschalter mit E-Check)!

Die komplette Wohnung verfügt über eine angenehme Fußbodenheizung. Das helle Wohnzimmer hat direkten Zugang zur schönen vollverglasten Loggia mit weitläufigen Blick auf die schöne Umgebung. Das Schlafzimmer bietet allerhand Möglichkeit, um einen gemütlichen Rückzugsort zu erschaffen. Im neu renovierten Badezimmer befindet sich ein hochwertiger Steinboden, eine wasserabweisende, fugenlose Steinverkleidung an den Wänden & neue Sanitäranlagen. Hier haben Sie auch Platz für Ihre eigene Waschmaschine.

Zur Wohnung gehört außerdem ein abschließbarer Kellerraum & ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller. Ein praktischer Tiefgaragen-Stellplatz kann auf Anfrage zusätzlich erworben werden.

Überzeugen sie sich selbst & vereinbaren sie mit mir einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Besonders sind folgende Ausstattungs-Merkmale:

- Steinboden im Badezimmer & wasserabweisende, fugenlose Steinverkleidung an den Wänden
- Fußbodenheizung
- neue Sanitäranlagen
- neu verlegte Design-Laminatböden in allen Wohnräumen
- neue Elektrik mit Prüfung
- vollverglaste, beheizte Loggia
- Kellerraum
- Tiefgaragen-Stellplatz (Auf Anfrage)
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt am Stadtrand von Burghausen, in einer sehr ruhigen Wundervolle Lage am Grenzgebiet Österreichs.

In unmittelbarer Nähe finden sie alles, was sie brauchen:

- Schöne Parkanlagen & Spielplatz
- Lebensmittelläden
- Restaurants

- Kindergärten & Schulen
- Ärzte
- Beeindruckende Burganlage & Altstadt

Fußläufig von der Immobilie entfernt erreichen Sie Restaurants, Supermärkte, Bildungseinrichtungen & Ärzte. Auch einige Grün- und Parkanlagen & Fitnessstudios gibt es in direkter Nähe. In der schönen Altstadt befindet sich die längste Burganlage der Welt, diese sehen Sie sogar von der Wohnung aus! Nachts ist diese beleuchtet.

Die Immobilie liegt trotz der ruhigen Lage verkehrsgünstig, eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus. Der Bahnhof Burghausen ist ca. 2.1 km entfernt, so können Sie stets flexibel und mobil mit den öffentlichen Verkehrsmitteln fahren und reisen. Die Autobahnauffahrt A94 ist ca. 9.6 km entfernt.

Salzburg ist ca. 55 Autominuten, Mühldorf am Inn ca. 25 Autominuten und das Naherholungsgebiet um den Chiemsee ca. 44 Autominuten entfernt. Der Flughafen München ist in ca. 1 Std. 15 min., der Salzburger Flughafen in ca. 55 Autominuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	110,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Beheizte Loggia

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

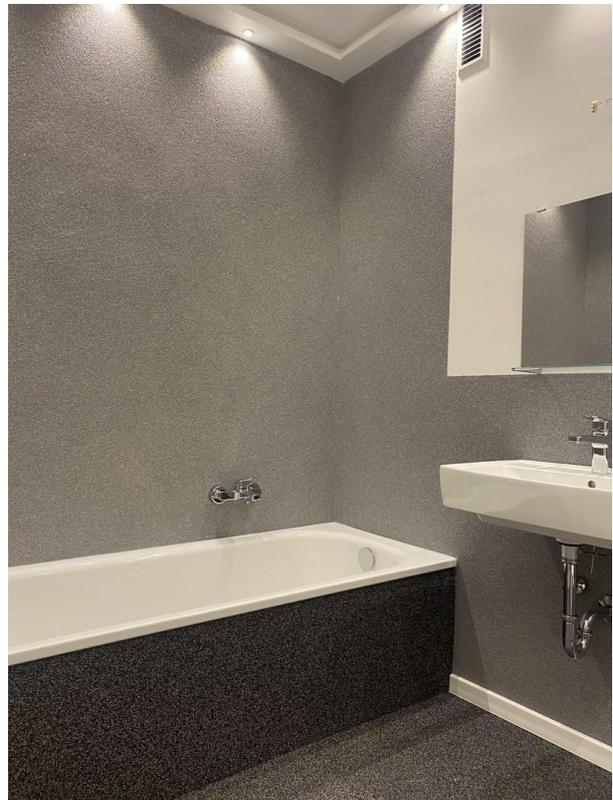
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Diele



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

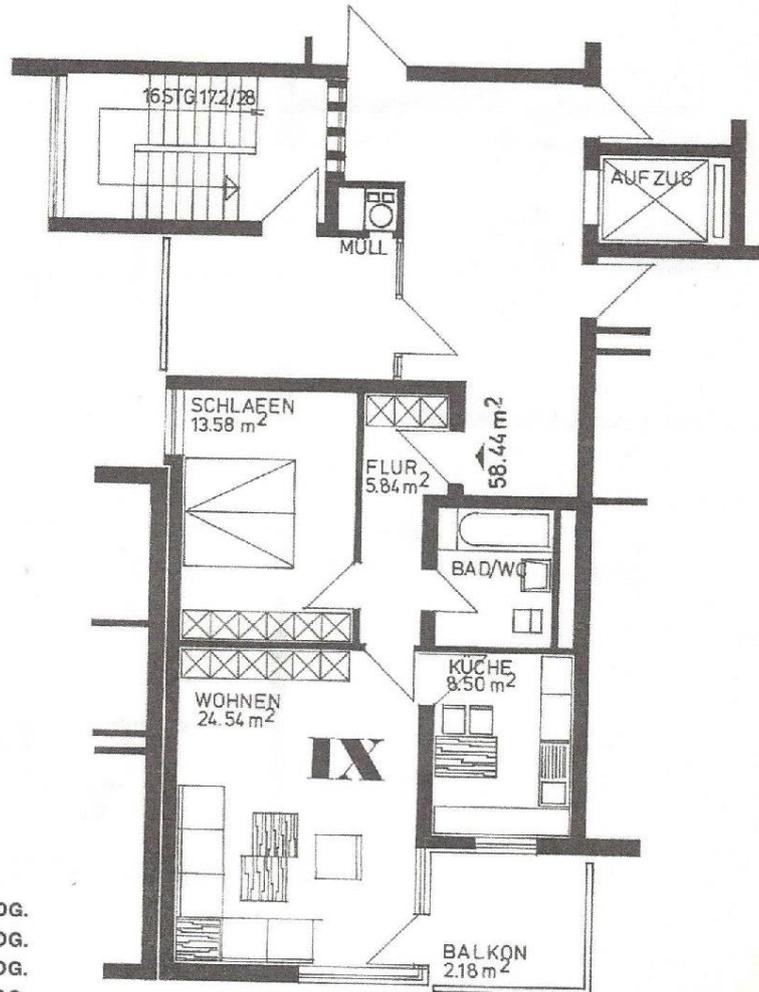


Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

## Wohnungstyp IX

2-Zimmer-Wohnung / 58,44 qm Wohnfläche



WOHNUNG NR. 82	ERDG.
WOHNUNG NR. 86	1. OG.
WOHNUNG NR. 90	2. OG.
WOHNUNG NR. 94	3. OG.
WOHNUNG NR. 98	4. OG.
WOHNUNG NR. 102	5. OG.
WOHNUNG NR. 106	6. OG.
WOHNUNG NR. 110	7. OG.
WOHNUNG NR. 114	8. OG.
WOHNUNG NR. 118	9. OG.
WOHNUNG NR. 122	10. OG.
WOHNUNG NR. 123	11. OG.