

# Exposé

## Terrassenwohnung in Walkdirchen

**Traumdomizil mit Dachterrasse im Bayerischen Wald!  
Eigener Eingang, Ankleide, Parkettboden...**



Objekt-Nr. **OM-304648**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **732 € + NK**

Ansprechpartner:  
Johann Kittl  
Telefon: 0172 1320892  
Mobil: 08581 96250

Böhmzwiesel 3  
94065 Walkdirchen  
Bayern  
Deutschland

Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	91,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	320 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.460 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr Traumdomizil mit Dachterrasse: Stilvolle Wohnung mit Schlafzimmer, Ankleide, Badewanne und Dusche, Gäste WC. Sie haben einen eigenen Eingang im Erdgeschoß mit Garderobe und Abstellraum. Der Wohnbereich befindet sich im 1. Stock.

Wir bieten eine charmante, Landhaus-Wohnung in idyllischer Lage zur Vermietung an. Die Wohnung ist ideal für Paare, Best Ager, Singles und Rentner, die Ruhe und Natur genießen möchten. Sie befindet sich in einem gepflegten Landhaus und besticht durch ihre gemütliche Atmosphäre und die durchdachte Aufteilung.

Lage:

Die Wohnung liegt malerisch auf dem Land, umgeben von weitläufigen Wiesen und Feldern. Hier können Sie den Alltagsstress hinter sich lassen und in einer ruhigen, entspannten Umgebung leben. Die Hektik der Stadt ist weit entfernt, sodass Sie in aller Ruhe entspannen und neue Energie tanken können.

Ausstattung:

Diese hochwertige Wohnung bietet ein unvergleichliches Wohnerlebnis mit erstklassigen Ausstattungsmerkmalen, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Das Ankleidezimmer (kann jedoch auch oder zusätzlich für einen Homeoffice Bereich genutzt werden) sorgt für gehobenen Komfort und bietet reichlich Platz für Ihre Garderobe. Eleganter Parkettboden schafft im Wohnraum eine warme und einladende Atmosphäre. Abgerundet wird dieses herausragende Wohnambiente durch eine großzügige Terrasse, die von der Küche aus begehbar ist. Genießen Sie das perfekte Zusammenspiel von Erholung und Komfort in Ihrem neuen Zuhause.

Freizeitangebot:

Die Umgebung bietet zahlreiche Wanderwege, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Erkundungstouren einladen. Ob Frühling, Sommer, Herbst oder Winter – hier gibt es immer etwas zu entdecken. Darüber hinaus steht ein großes Freizeitangebot zur Verfügung:

Mietbedingungen:

Die Wohnung ist ab 1. Oktober 2024 verfügbar und kann langfristig gemietet werden. Eine Kautions wird erhoben. Die Vermietung erfolgt provisionsfrei.

Kontakt:

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der charmanten Landhaus-Wohnung verzaubern. Sie erreichen uns unter [Telefonnummer] oder [E-Mail-Adresse].

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie das Leben auf dem Land von seiner schönsten Seite!

## Ausstattung

Die Wohnung unmöbliert.

Eine Waschmaschine kann im Bad aufgestellt werden.

Diese Wohnung ist eine Nichtraucherwohnung.

Ein Abstellraum im Eingangsbereich sorgt für zusätzlichen Stauraum.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Mietbedingungen:

Die Wohnung ist ab 01.10.2024 verfügbar und kann langfristig gemietet werden. Maximalbelegung 1-2 Personen. Hundehaltung ist nicht erlaubt. Eine Kaution wird erhoben. Die Vermietung erfolgt provisionsfrei.

Kontakt:

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der charmanten Landhaus-Wohnung verzaubern. Bei Interesse oder für weitere Informationen melden Sie sich bitte unter 0049-8581-96250 unter dieser Nummer erreichbar vor 8 Uhr oder nach 18 Uhr

0049-8581 96310 Geschäftstelefon von 9-16 Uhr erreichbar

E-Mail: [Kittl-Immobilien@t-online.de

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, ländlichen Umgebung, nur 4 km von Waldkirchen entfernt. Waldkirchen, die einwohnerstärkste und jüngste Stadt im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau, bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein breites Schulangebot und mehrere Kindergärten. Es gibt gute Busverbindungen nach Waldkirchen und Freyung. In Waldkirchen finden Sie zudem verschiedene Museen, eine ausgezeichnete medizinische Versorgung, vielfältige Erholungs- und Sportangebote sowie gute Ausgelmöglichkeiten.

Naturschönheiten und Freizeitmöglichkeiten:

Nationalpark Bayerischer Wald: Der älteste Nationalpark Deutschlands bietet Wander- und Radwege, Wildtierbeobachtungen und eine unberührte Natur.

Freizeitaktivitäten: Vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Skifahren, Langlauf, Rodeln im Winter und Wandern, Radfahren und Schwimmen im Sommer.

Seen und Flüsse: Zahlreiche Bade- und Angelmöglichkeiten in der Region, z.B. am Dreiburgensee oder am Fluss Ilz.

Lebensqualität und Wohnkomfort:

Ruhige und naturnahe Umgebung: Ideal für Menschen, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten.

Sicherheitsaspekte:

Niedrige Kriminalitätsraten und eine hohe Lebensqualität.

Luftqualität: Saubere Luft und eine gesunde Umgebung durch die Nähe zu Wäldern und Naturgebieten.

Infrastruktur und Anbindung:

Verkehrsanbindung: Gute Anbindung an größere Städte wie Passau und Regensburg sowie nach Tschechien und Österreich.

Bildungseinrichtungen: Hochwertige Schulen, Kindergärten und Bildungsangebote.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt:

Lokale Wirtschaft: Eine gesunde Mischung aus traditionellen Handwerksbetrieben und modernen Unternehmen.

Arbeitsmöglichkeiten: Chancen in verschiedenen Branchen, von Tourismus und Gastgewerbe bis hin zu Dienstleistungen und Produktion.

Kulturelle Angebote und Gemeinschaft:

Veranstaltungen und Feste: Regelmäßige regionale Feste, Märkte und kulturelle Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsgefühl stärken.

Historische Sehenswürdigkeiten:

Burgen, Schlösser und Museen, die die Geschichte und Kultur der Region widerspiegeln.

Vereinsleben:

Eine aktive Vereinskultur mit zahlreichen Möglichkeiten, sich ehrenamtlich zu engagieren oder Hobbys nachzugehen.

Kosten und Lebenshaltung

Erschwinglicher Wohnraum:

Im Vergleich zu städtischen Gebieten sind die Miet- und Lebenshaltungskosten in der Region niedriger.

Lebenshaltungskosten:

Generell niedrigere Preise für Lebensmittel, Dienstleistungen und Freizeitaktivitäten.

Gesundheitsversorgung:

Medizinische Einrichtungen: Gute ärztliche Versorgung und Krankenhäuser in der Nähe.

Gesundheitsangebote:

Zahlreiche Kur- und Wellnessmöglichkeiten durch die naturnahe Lage.

Diese Vorzüge machen die Region Freyung-Grafenau zu einem attraktiven Wohnort für Menschen jeden Alters und Lebensstils.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer ohne Möbel



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Ankleide/Büro ohne Möbel



Wohnzimmer ohne Möbel

# Exposé - Galerie



Küchenbereich/ ohne Möbel



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Küchenbereich - Wohnbereich



Essbereich



# Exposé - Galerie



Aussicht aus der Küche