

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Waldkraiburg

**Freistehendes Zweifamilienhaus - Ideal für mehrere Generationen unter einem Dach.**



Objekt-Nr. **OM-309311**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **554.000 €**

84478 Waldkraiburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	360,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zweifamilienhaus in Waldkraiburg mit 2 getrennten Wohneinheiten, schönem sichtigeschütztem Garten und Doppelgarage.

Das Haus wurde im Jahr 1964 erbaut und zwischen 1979 und heute, saniert und renoviert.

Die angenehme Aufteilung und Raumgestaltung, bietet eine sehr gut geeignete Wohnmöglichkeit für zwei Familien. Durch die Abgrenzung des Erdgeschosses zum Obergeschoss ist das Haus bestens geeignet für eine 2-Generationen Familie oder zwei eigenständige Familien. Die Wohnung im Obergeschoß, besitzt einen separaten Eingang mit Treppenhaus und Zugang zum Keller und Dachboden, und hat einen großen Balkon zur Straßenseite. Die Küche ist mit einem offenen Bogen mit dem angrenzenden Esszimmer verbunden, welches einen unmittelbaren Zugang zum Balkon hat. Das Bad ist ausgestattet mit einer Whirlwanne und extra Dusche.

Die Erdgeschoßwohnung hat einen angebauten Wintergarten und direkten Zugang zum Garten. Das Haus ist nur teilweise unterkellert, da ein Teil noch auf Bunker gebaut ist. Der Keller besteht aus 3 Räumen und bietet genügend Platz für die Heiztechnik, Waschmaschine und Trockner, sowie einen Vorratsbereich mit praktischen Ablageflächen und einem Hobbyraum.

Das große Dachgeschoss, bietet umfangreiche Nutzfläche. Möglicherweise besteht die Option einer Erweiterung der Wohnfläche, durch den Ausbau des Dachgeschosses.

## Ausstattung

Der schöne Garten bietet Sonne bis in die Abendstunden und lädt dazu ein, Privatsphäre zu genießen und eine eigene Ruhe-Oase zu schaffen. Es gibt ausreichend Platz für Spielgeräte für Kinder und viele Gestaltungsmöglichkeiten. Das große Gartenhaus mit angrenzender Terrasse lädt zum Verweilen ein. Hier können Sie von Frühjahr bis Herbst gemütliche Grillfeiern mit Familie und Freunden in ungestörter Atmosphäre genießen. Zum Haus gehört eine Doppelgarage und durch die Überdachung des Hauseinganges, gibt es einen zusätzlichen Auto Stellplatz.

Zur Ausstattung gehören desweiteren:

- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung und Rollläden
- Fußboden: Parkett, Laminat, Fliesen
- Erneuerte Stromleitungen und Wasserleitungen (Edelstahl)
- Dach gedämmt mit Glaswolle sowie neue Dachziegel,
- Tageslichtbad mit Badewanne mit Whirlpoolfunktion, sowie Dusche
- Wintergarten
- 3 Kellerräume
- Waschmaschinenanschluss im Keller
- 2 Satellitenschüssel

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller

## Lage

Ihr neues Zuhause liegt im Landkreis Mühldorf am Inn, in Waldkraiburg, der "Stadt im Grünen". Diese bietet eine idyllische Lage inmitten von grünen Wäldern. Das Haus befindet

sich in zentraler Lage, in der Nähe zum Industriegebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants und ein Bahnhof zwischen 1 – 3 km.

Die Autobahn( A94) erreichen Sie in etwa 5 Autominuten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	172,51 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Ost-Seite, Hauseingänge



# Exposé - Galerie



West-Seite



Hauseingang/Garage



# Exposé - Galerie



Nordseite mit Wintergarten



Gartenansicht



# Exposé - Galerie



Garten/Zugang Garage



Bad im Obergeschoß



# Exposé - Galerie



Whirlwanne im OG



Wohnzimmer im OG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Esszimmer-Durchgang Küche

# Exposé - Galerie



Küche/Zugang Esszimmer



Flur



Wohnzimmer EG



# Exposé - Galerie

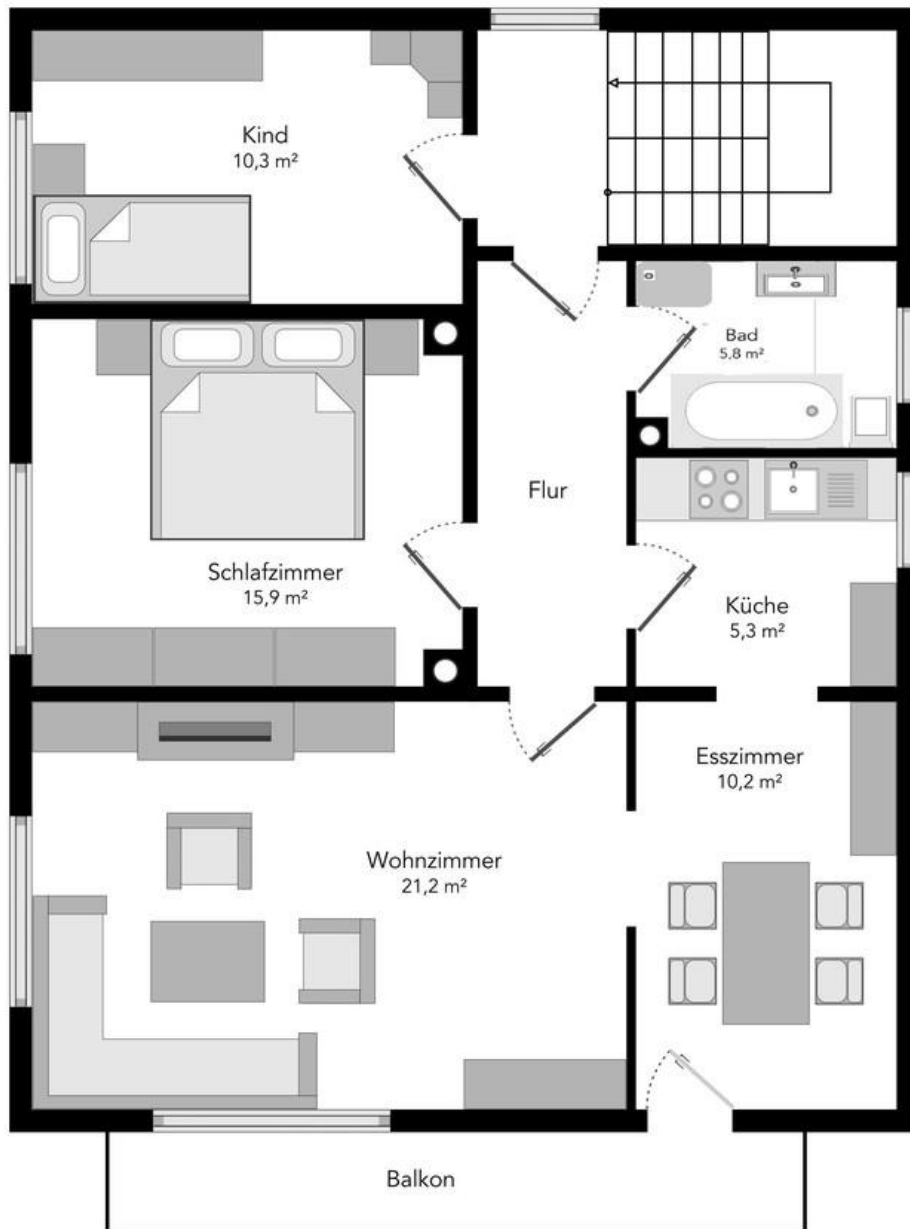


Esszimmer EG



Treppenhaus

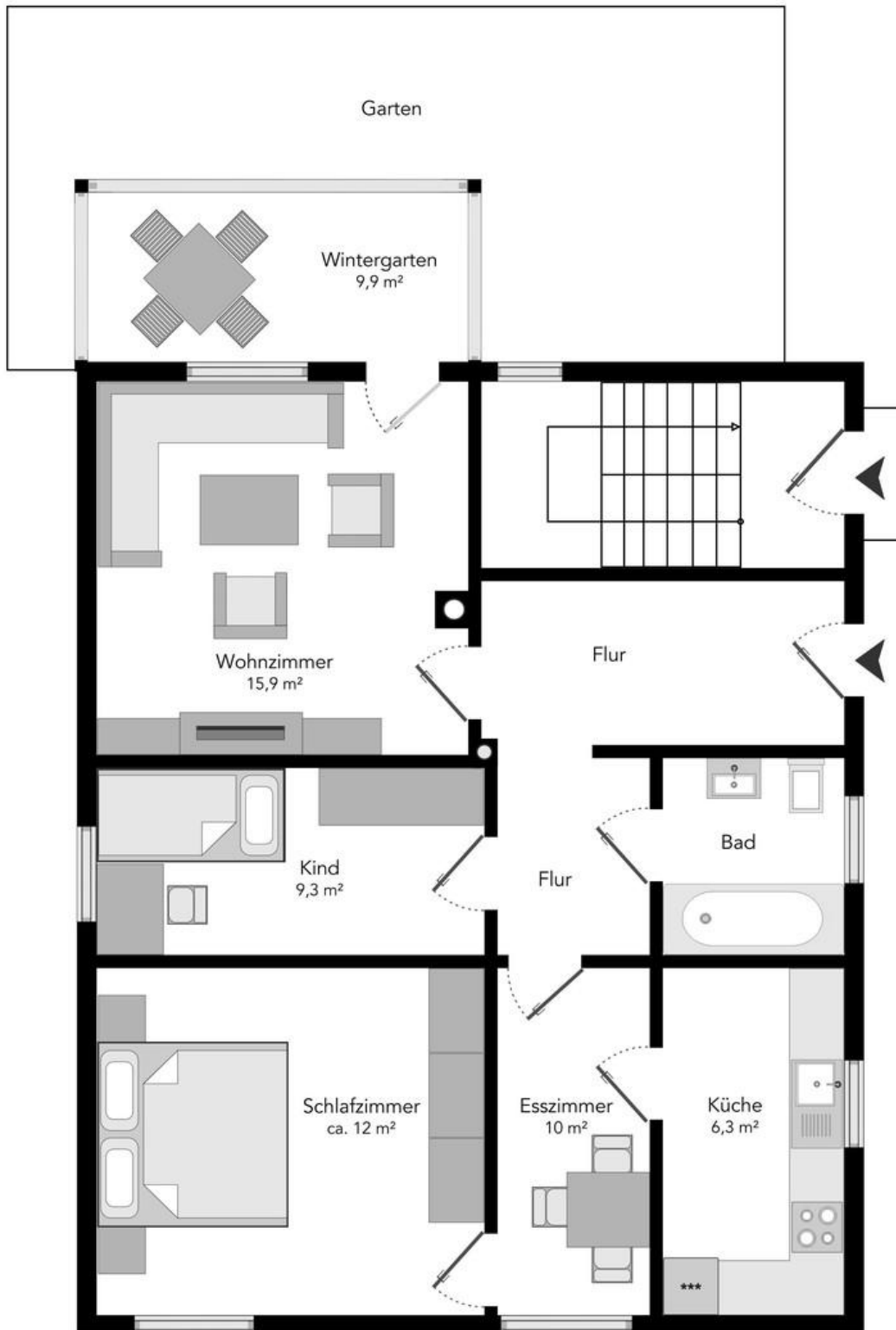
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoß



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoß