

Exposé

Wohnung in Waldkraiburg

Provisionsfreie 3,5-Zimmer-Wohnung (78 qm) - Elegante Oase in zentraler Lage!



Objekt-Nr. **OM-314510**

Wohnung

Verkauf: **380.000 €**

84478 Waldkraiburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	78,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	85,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	270 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen 3,5-Zimmer-Wohnung im ersten Stock eines KFW-Effizienzhauses 55, erstbezogen im Jahre 2019. Diese stilvolle Immobilie bietet eine umweltfreundliche Geothermieversorgung und vereint modernes Wohnen mit Nachhaltigkeit.

Großer Vorteil für den jeweiligen Käufer/in: Es fällt keine Maklerprovision an da wir direkt als Eigentümer verkaufen.

Ausstattungs Highlights:

- Durchdachte Raumaufteilung: Genießen Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein Kinderzimmer/Büro sowie zwei Bäder – eines mit Dusche, das als Gäste-WC genutzt wird, und eines mit Badewanne.

- Balkon: Entspannen Sie auf Ihrem eigenen Balkon mit Blick ins Grüne.

- Praktische Extras: Ein Abstellraum, ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang runden das Angebot ab.

Zusätzliche Vorteile:

- Vollständige Unterlagen: Alle relevanten Unterlagen sind vorhanden und können bei der Besichtigung eingesehen werden.

- Barrierefrei: Die Wohnung entspricht der DIN 18040/2 und ist bequem über einen Aufzug von der Tiefgarage aus erreichbar.

Ausstattung

Die Wohnung besticht durch ihre gehobene und moderne Ausstattung, die höchsten Wohnkomfort garantiert. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume sind mit hochwertigem Vinyl- und Fliesenboden versehen, was nicht nur stilvoll aussieht, sondern auch pflegeleicht ist.

Die integrierte Nolte-Küche mit hochwertigen Markengeräten ist sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend, ideal für kulinarische Enthusiasten. Die beiden Bäder sind geschmackvoll gestaltet; das Badezimmer mit Badewanne lädt zum Entspannen ein, während das Gäste-WC mit Dusche perfekt für den Alltag ist.

Der Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Zusätzliche praktische Elemente wie ein Abstellraum und ein Kellerabteil sorgen für reichlich Stauraum. Die barrierefreie Bauweise und der direkte Zugang zur Tiefgarage durch den Aufzug runden das Gesamtbild ab. Diese Wohnung erfüllt alle Anforderungen an modernes Wohnen und bietet einen optimalen Mix aus Funktionalität und Stil.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Für Besichtigungsanfragen bitte ich um schriftliche Kontaktaufnahme. Hinterlassen Sie Ihren Wunschtermin sowie Ihre Telefonnummer, und ich melde mich schnellstmöglich bei Ihnen zurück.

Ein großer Vorteil für die Käufer: Bitte beachten Sie, dass es keine Maklerprovision gibt, da ich privat verkaufe.

Ich freue mich darauf, Ihnen die Wohnung zu zeigen!

Lage

Das Grundstück liegt in bester Innenstadtlage in Waldkraiburg. In direkter Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des Einzelhandels, darunter EDEKA, NORMA, NETTO, C&A und Esprit, sowie öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus, das Schulzentrum und ein Ärztezentrum mit fachärztlicher Versorgung – alles fußläufig in weniger als 5 Minuten erreichbar.

Ihre Wohnlage verbindet den Innenstadtring mit dem grünen Ring, der als grüne Lunge der Stadt gilt und wunderbare Spazierwege bietet, die ringförmig um die Innenstadt angelegt sind. Hier finden Sie besonders reizvolle Plätze zum Verweilen, die von der kleinen Landesgartenschau hinterlassen wurden.

Die Verkehrsanbindung ist über den Grünen Ring zur A94 München-Passau (Anschlussstelle Ampfing in 6 km Entfernung) gut erreichbar – jedoch nicht hörbar. Auch die Anbindung über die Staatsstraßen zur Kreisstadt Mühldorf am Inn sowie nach Traunstein ist optimal.

Zudem befinden sich der Chiemsee, der Chiemgau und die bayerischen Berge in greifbarer Nähe und laden zu Tagesausflügen sowie vielfältigen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A

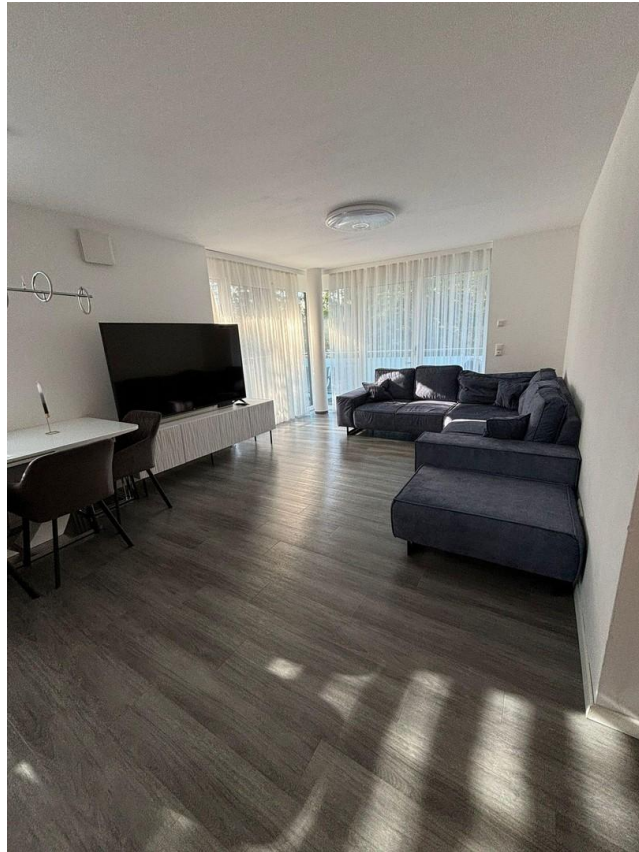


Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Küche

Exposé - Galerie



Küche 2



Außenbild Digital

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



Bad 2

Exposé - Galerie



Gäste WC

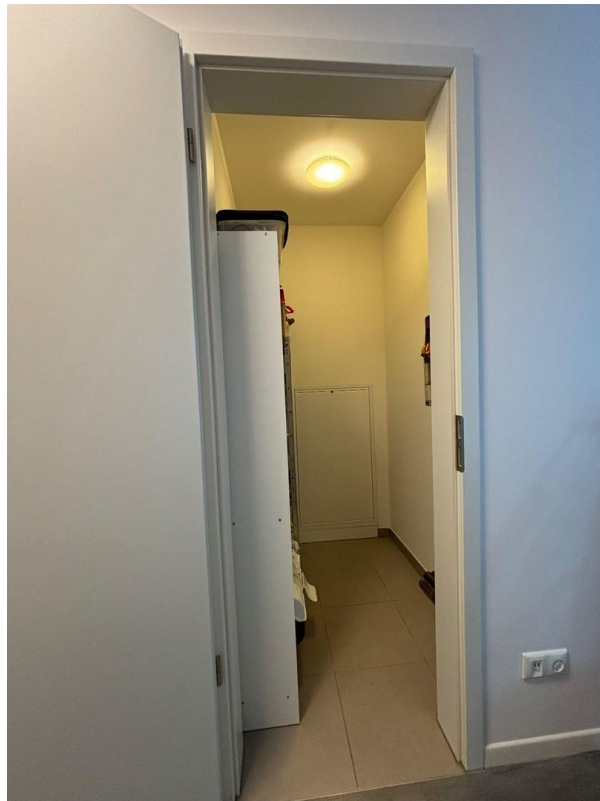


Gäste WC 2

Exposé - Galerie



Gäste WC 3

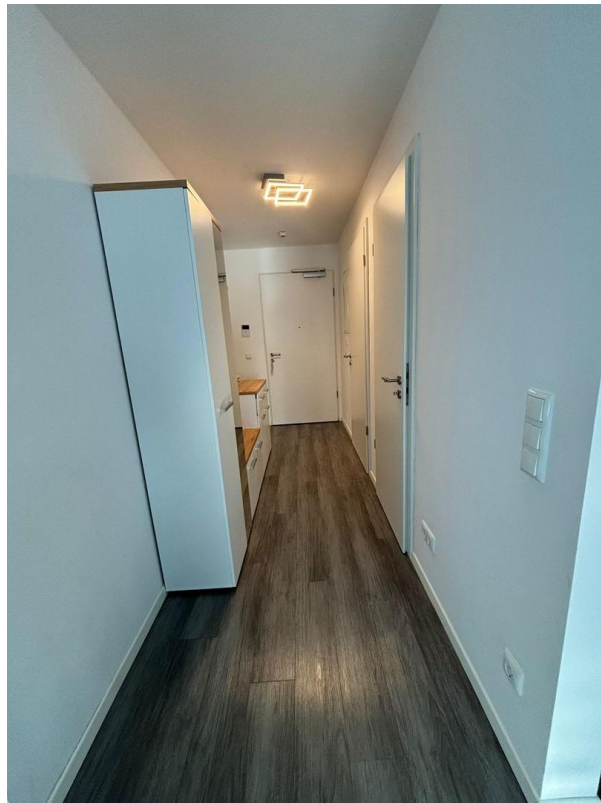


Abstellraum

Exposé - Galerie

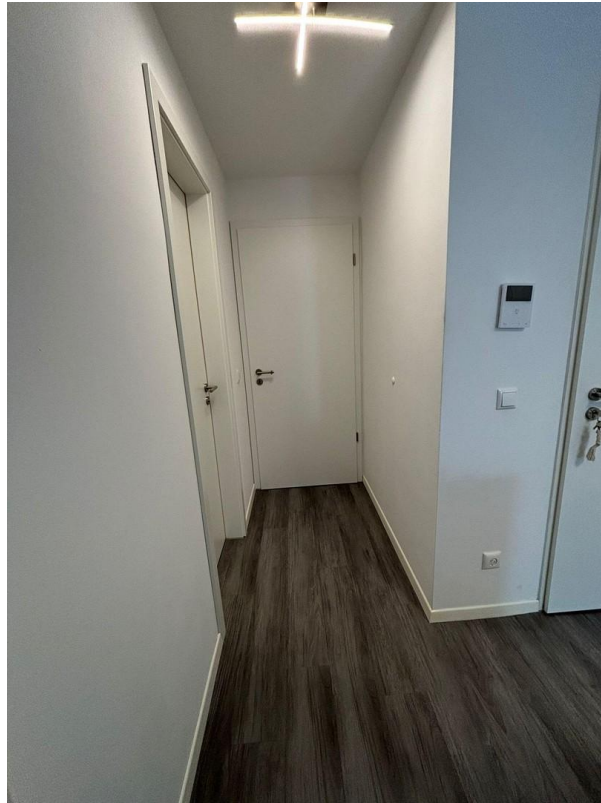


Flur

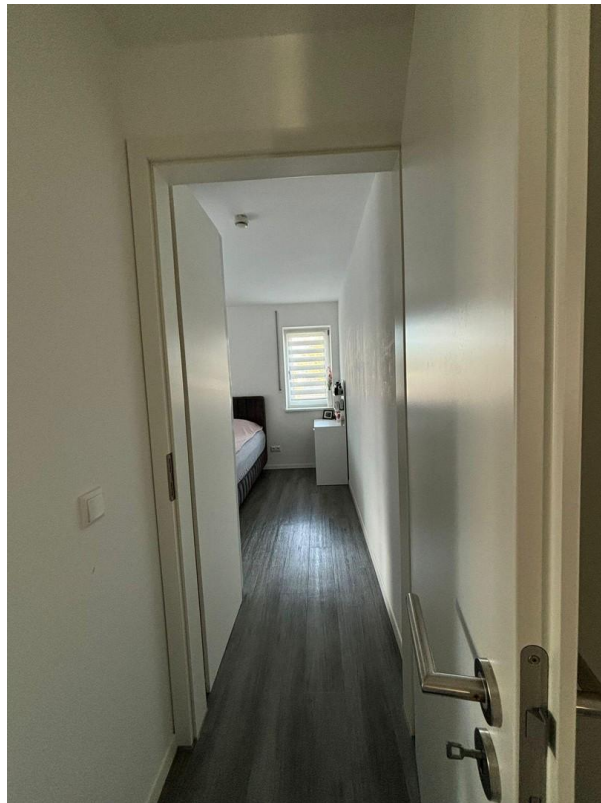


Flur 2

Exposé - Galerie

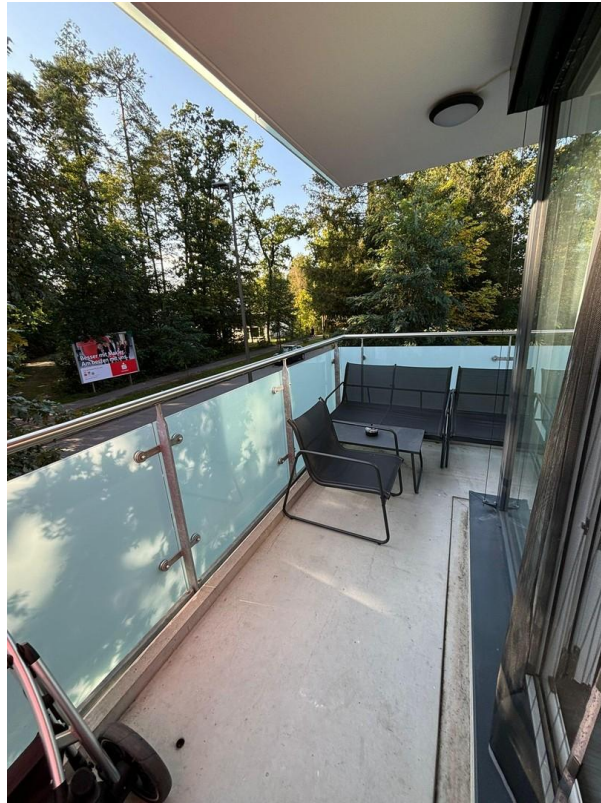


Flur 3



Flur 4

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss