

Exposé

Wohnung in Wartenberg

Erstbezug nach Kernsanierung - Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garage, Balkon und tollem Ausblick



Objekt-Nr. OM-319076

Wohnung

Verkauf: **445.000 €**

85456 Wartenberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	19,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung in Wartenberg bietet Ihnen modernen Wohnkomfort und ist ab sofort im Erstbezug verfügbar. Die Wohnung befindet sich in einem massiv gebauten Zweifamilienhaus mit 36,5 cm starkem Ziegelmauerwerk.

Das Haus umfasst insgesamt zwei gut geschnittene 3-Zimmerwohnungen und ist damit ideal als Mehrgenerationenhaus geeignet, aber auch für Kapitalanleger eine attraktive Option. Die Wohnung besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume und eine funktionale Aufteilung, die sowohl Paare als auch Familien anspricht.

Mit einem sonnigen Balkon, der einen traumhaften Ausblick bietet, einem eigenen Keller, einer Einzelgarage und zusätzlichen Abstellflächen im Dachboden erfüllt dieses Zuhause alle Anforderungen an ein komfortables und zugleich ruhiges Wohnen. Ein Vorgarten rundet das Angebot ab.

Ausstattung

Es wurden unter anderem folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Neue Abwasserleitungen
- Neue Wasserleitungen aus Edelstahl
- Erneuerung der Elektrik inkl. Vorbereitung für Glasfaser, PV und Wallbox
- Neue Fenster 3-Fach Isolierverglast
- Elektrische Rollläden
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmeenergierückgewinnung
- Neuer Heizestrich
- Fußbodenheizung mit hydraulischem Abgleich
- Heizungen für Kellerräume
- Neue Dachisolierung
- Bodentiefe Duschen
- Atmungsaktiver Kalkputz mit Silikat-Anstrich
- Garten neu angelegt

Der Glasfaseranschluss ist bereits beauftragt und soll demnächst erstellt werden.

Ein neuer Energieausweis wird aktuell vom Energieberater erstellt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Markt Wartenberg befindet sich wenige Kilometer nördlich der Kreisstadt Erding. Die Landeshauptstadt München ist über die gute Autobahnanbindung in ca. 35 Minuten erreichbar. Der Flughafen München, Freising und Landshut sind jeweils in nur ca. 20 Minuten zu erreichen. Ärzte, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in reichlicher Zahl vorhanden. Der am Ortsrand befindliche Thenner Weiher lädt im Sommer zum Baden ein.

Das Gebäude befindet sich in absolut ruhiger Wohnlage in Wartenberg. Durch die erhöhte Lage ist ein grandioser Ausblick auf die umliegende Natur gegeben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Eingang

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Balkon

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer bzw. Büro



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

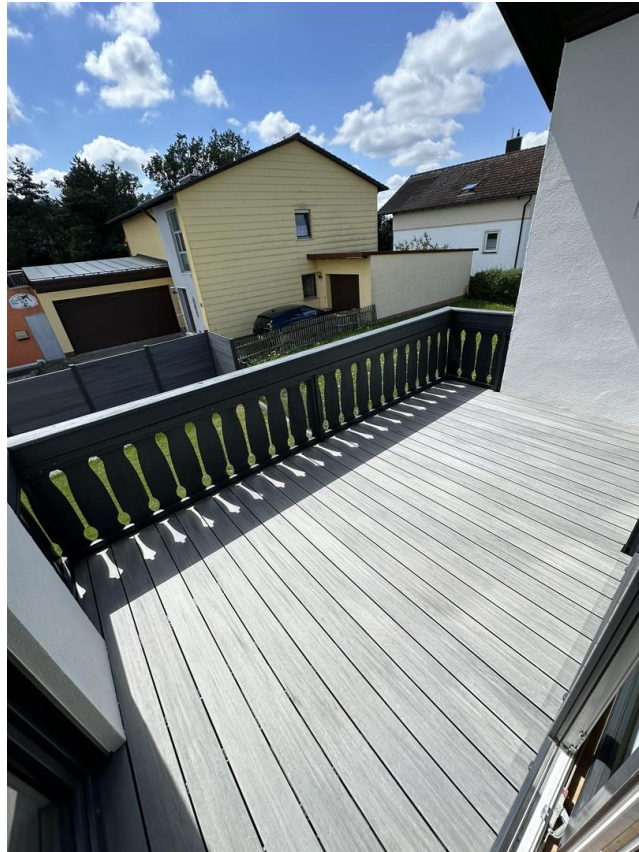


Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Ausblick

Exposé - Galerie



Küche



WC

Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Keller



Waschen

