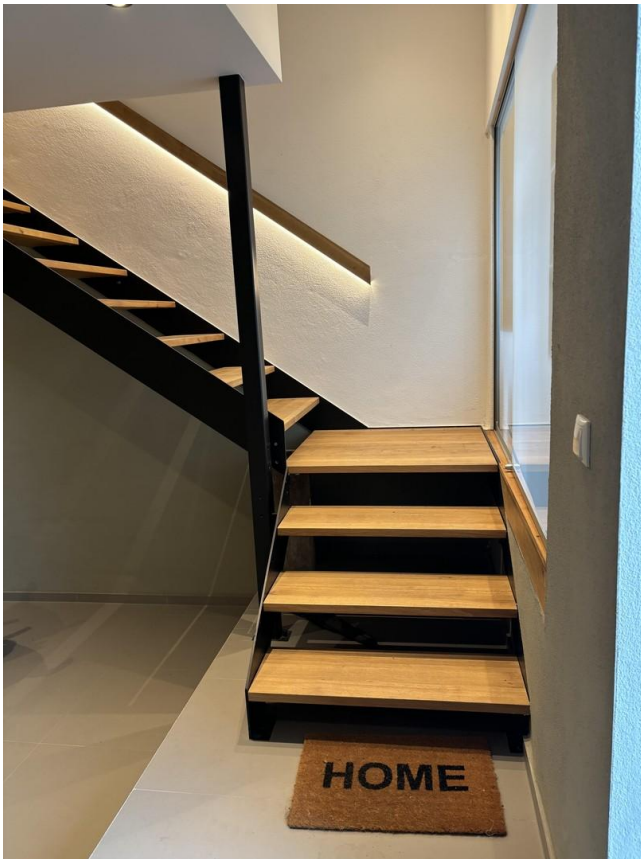


# Exposé

## Wohnung in Waldkirchen

### inklusive 3 Zimmer Wohnung im Herzen von Waldkirchen



Objekt-Nr. OM-320400

### Wohnung

Vermietung: **865 € + NK**

Telefon: 0160 98927171

94065 Waldkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	60 €	Garagen	1
Heizkosten	65 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine in 2023 komplett kernsanierte Wohnung. Die Wohnung zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung, incl. Wohnraumlüftungsanlage, Lehmputz, elektrischer Rollläden in den Schlafzimmern und weiterer Annehmlichkeiten aus, sie kann ab sofort bezogen werden. Zwei vom Wohnraum durch Türen getrennte Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit Balkon, welcher im kommenden Jahr noch erweitert wird, eine Küche, ein Bad mit Badewanne und der Flur mit integriertem Einbauschränk für Waschmaschine, Trockner etc., zeichnen diese wunderschöne Wohnung aus. Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor, die Neben- und Heizkosten halten sich durch den neuesten Kfz55 Standard mit Wärmepumpe, Wohnraumlüftung und Solarwarmwasser gering. Eine neue Schreiner-Einbauküche kann für 60€ dazu gemietet werden. Auch Einbauschränke, sowie ein Unterstellplatz für Fahrräder und ein überdachter Gemeinschaftsplatz gehören zur Immobilie.

Eine absperrbare Einzelgarage kann bei Bedarf für 60€/mtl dazu gemietet werden. Sie beinhaltet die Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz vor der Garage, so dass zwei Autos Platz zum parken haben. Die Stadt stellt außerdem Stellplätze in der Tiefgarage für 38€/mtl. zur Verfügung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich zentral in Waldkirchen. In der Umgebung liegen die Orte Hauzenberg und Freyung. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. In 2 Gehminuten vom Objekt entfernt gibt es ein paar Restaurants, Supermärkte, zwei Bäckereien, mehrere Cafés und Ärzte. Verschiedene Grün- und Parkanlagen, drei Fitnessstudios, zwei Museen, eine Buchhandlung, Fahrradwege, Badeseen, Skilifte, Langlaufloipen und ein Modegeschäft sind ebenso in der Nähe gelegen. Weiter entfernt, mit dem kostenlosen Stadtbus finden Sie zudem sämtliche Supermärkte.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



