

# Exposé

## Wohnung in Waldkirchen

### 22.500€ Förderung für moderne Wohnungen in Waldkirchen

Wohnen am Erlenhain

**TAG DER OFFENEN TÜR**  
SONNTAG, 24.11.2024  
10 - 16 Uhr

MODERNE WOHNUNGEN  
ZU VERKAUFEN

35m<sup>2</sup> - 278m<sup>2</sup>  
ab 2.600€/m<sup>2</sup>

- ✓ Barrierefrei
- ✓ Tagespflege im EG
- ✓ kernsaniert

JETZT BIS ZU  
**150.000€ KREDIT** zu 1,22% **SICHERN**  
**UND BIS ZU 22.500€ GESCHENKT**  
durch KfW-Förderung



www.wohnenerlenhain.de 0151 21339674 vertrieb@wohnenerlenhain.de



Objekt-Nr. **OM-321552**

### Wohnung

Verkauf: **228.426 €**

Ansprechpartner:  
Bauer

Erlenhain 52  
94065 Waldkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975
Etagen	5
Zimmer	2,00
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	69,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Holzpellets
Preis Garage/Stellpl.	6.000 €
Hausgeld mtl.	125 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

[www.wohnenerlenhain.de](http://www.wohnenerlenhain.de)

Modernes Wohnen in Waldkirchen – von 35m<sup>2</sup> bis 278m<sup>2</sup>

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website.

Nur wenige Minuten vom Stadtzentrum Waldkirchen entfernt, erwartet Sie ein kernsaniertes Gebäude, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die modernen und hellen Wohnungen bieten ein breites Spektrum an Größen – von kompakten 35m<sup>2</sup> Einzimmerwohnungen bis hin zu weitläufigen 278m<sup>2</sup> großen Lofts und Penthäusern. Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Terrasse, einen Balkon oder ein Gartenabteil. Die Einzimmerwohnungen haben zusätzlich einen eigenen Waschkraum.

Attraktive Finanzierungsmöglichkeit: Profitieren Sie von einem KfW-Kredit von bis zu 150.000€ je Wohnung und zahlen Sie am Ende bis zu 22.500€ weniger zurück (15% Tilgungszuschuss) bei einem aktuellen Jahreszins von 1,22%. Ein ideales Investment in Ihr neues Zuhause!

Individuelle Parkmöglichkeiten: Je nach Wohnungsgröße sind ein oder zwei Hochgaragenstellplätze, ein Außenstellplatz oder eine Garage verfügbar.

Vielfältige Gemeinschaftsangebote: Das Gebäude bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, darunter ein Fitnessstudio, einen Spielraum für Kinder, einen Co-Working-Bereich und einen Aufenthaltsraum. Ein weiteres Plus sind eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren im Erdgeschoss und barrierefreier Zugang zu den Wohnungen.

Ihr neues Zuhause erwartet Sie – bei Interesse beraten wir Sie gerne.

[www.wohnenerlenhain.de](http://www.wohnenerlenhain.de)

## Ausstattung

- Biomasse Heizung
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Dreifach verglaste Fenster
- Bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Elektrische Außenjalousien in den Schlafzimmern
- Aufzug in jedes Stockwerk und zu den Kellerabteilen
- Großzügige Parkplätze

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Matthias Bauer Immobilien GmbH

Bahnhofstraße 19, 94051 Hauzenberg

+49 15121339674

[vertrieb@wohnenerlenhain.de](mailto:vertrieb@wohnenerlenhain.de)

Geschäftsführer: Matthias Bauer

Sitz: Hauzenberg

Rechtsform: GmbH

USt-IdNr gemäß §27a Umsatzsteuergesetz: DE341383569

Registernummer: HRB 9922

Registergericht: Amtsgericht Passau

## **Lage**

Nur 1 km vom Stadtzentrum entfernt.

Erholung und Sport:

- Karoli Badepark – 1,8 km
- Skistation Oberfrauenwald – 8 km
- Erlauzwieseler See – 4,7 km
- Golfclub Bayerwald – 10 km
- Nationalpark Bayerischer Wald – 21 km

Einkaufen:

- Garhammer – 1 km
- Edeka – 3,7 km
- Rewe – 2,5 km
- dm – 3,7 km

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

