Waldkirchen

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Traumausblick

Objektnummer: 24345022

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 298.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 147 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 779 m²

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	24345022
Wohnfläche	ca. 147 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	298.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	100.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

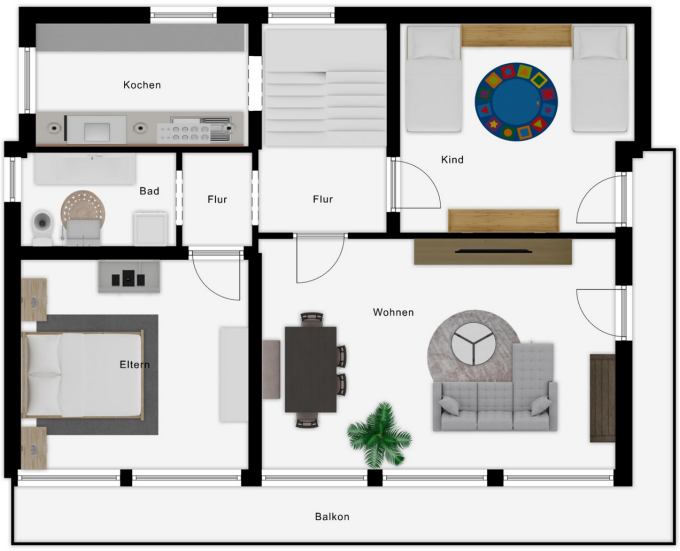
Die Immobilie

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Ein erster Eindruck

Zentrumsnah und gleichzeitig ruhig gelegen, glänzt dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1966 mit einem eindrucksvollen Panorama auf Hügel und Wiesen. Auf zwei Etagen stehen Ihnen insgesamt ca. 147m² Wohnfläche, verteilt auf sechs Zimmer, Küche, zwei Bäder und Abstellraum zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Dank der vorausschauenden Raumanordnung ist auch eine Aufteilung in eine Hauptwohnung und eine separate Einliegerwohnung möglich. Während der Jahre wurde immer wieder Modernisiert und Instandgehalten. So wurden beispielsweise die Außenwände gedämmt, die Fenster ausgetauscht, die Heizung Erneuert und eine Solarthermische Anlage zur unterstützenden Brauchwassererwärmung installiert. Den gleichen gepflegten Eindruck vermittelt auch der terrassenartig angelegte Garten auf dem rund 779m² großen Grundstück. Hier lassen sich die sonnigen Tage des Jahres angenehm und entspannt verbringen. Als zusätzliches Plus bietet ein separater Hobbyraum / Werkstatt eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt finden Sie hier ein gepflegtes Haus in herrlicher Lage, das dank kluger Raumaufteilung sehr gut an Ihre individuellen Ansprüche angepasst werden kann.

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Ausstattung und Details

- Baujahr 1966
- Wohn & Nutzfläche ca. 147m²
- Grundstücksgröße ca. 779m²
- tolles Panorama
- sechs Zimmer
- zwei Bäder
- Einbauküche
- Einliegerwohnung möglich
- Gartenhäuschen
- Solarthermie
- Kaminofen
- Carport mit zwei Stellplätzen
- Werkstatt / Hobbyraum inkl. WC
- laufend Modernisiert und Instand gehalten

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Alles zum Standort

Waldkirchen: Ihr neues Zuhause in der idyllischen Region des Bayerischen Waldes Lagebeschreibung: Waldkirchen ist eine charmante Stadt im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau. Eingebettet in die sanften Hügel des Bayerischen Waldes, bietet Waldkirchen eine harmonische Mischung aus ländlicher Idylle, moderner Infrastruktur und hervorragender Anbindung. Geografische Lage: Die Stadt liegt auf einer Höhe von etwa 573 Metern über dem Meeresspiegel. Diese Lage ermöglicht atemberaubende Ausblicke auf die umliegende Natur und sorgt für ein angenehmes, gemäßigtes Klima. Umgebung: Bayerischer Wald: Waldkirchen ist umgeben von den dichten Wäldern, klaren Bächen und malerischen Hügeln des Bayerischen Waldes. Die Region ist ideal für Naturfreunde und Outdoor-Aktivitäten. Flüsse und Seen: Die Stadt liegt in der Nähe des Flusses Erlau und bietet Zugang zu mehreren Seen und Teichen, die sich hervorragend für Freizeitaktivitäten eignen. Infrastruktur: Verkehrsanbindung: Waldkirchen ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße B12 verbindet die Stadt direkt mit der nahegelegenen A3, die nach Passau und weiter nach Regensburg führt. Öffentlicher Verkehr: Waldkirchen verfügt über einen eigenen Bahnhof, der regelmäßig von Regionalzügen angefahren wird. Zudem gibt es ein gut ausgebautes Busnetz, das die Stadt mit den umliegenden Gemeinden und Städten verbindet. Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufen: Die Stadt bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und einen Wochenmarkt, auf dem regionale Produkte angeboten werden. Bildung: In Waldkirchen gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, die eine umfassende Bildung vor Ort sicherstellen. Gesundheitsversorgung: Waldkirchen verfügt über Arztpraxen, Apotheken und ein Krankenhaus, das eine umfassende medizinische Versorgung bietet. Freizeit und Erholung: Sport und Aktivitäten: Die Umgebung lädt zu Wanderungen, Radfahren und im Winter zu Langlauf und Skifahren ein. Es gibt zahlreiche markierte Wege und Loipen. Kulturelle Highlights: Waldkirchen ist bekannt für seine lebendige Kulturszene. Hier finden regelmäßig Konzerte, Theateraufführungen und traditionelle Feste statt. Nächste größere Städte: Passau: Nur etwa 30 Kilometer südlich liegt Passau, eine Stadt mit reicher Geschichte und kulturellem Erbe, bekannt als die "Dreiflüssestadt". Regensburg: Rund 110 Kilometer westlich erreichen Sie Regensburg, eine UNESCO-Welterbestadt mit einem gut erhaltenen mittelalterlichen Zentrum. Waldkirchen bietet eine hohe Lebensqualität inmitten der Natur, ohne auf die Annehmlichkeiten einer gut ausgestatteten Stadt verzichten zu müssen. Erleben Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe und Aktivität in einer der schönsten Regionen Bayerns!

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist D. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24345022 - 94065 Waldkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1 Passau
E-Mail: passau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com