



Blick vom Haus auf
Waldkirchen



EFH Waldkirchen



individuell und idyllisch

Nutzungsart Wohnen

Klasse Einfamilienhaus in Waldkirchen mit viel Potential in bester Lage Bayerns

Gefunden auf Zenker & Günsch Immobilien Dachau - <https://www.zg-immobilien.de/>

Details Immobilie

Kaufpreis: 675.000,00 €
Käuferprovision: 2,975% inkl. MwSt

Wohnfläche: 180,00 m²
Nutzfläche: 180,00 m²
Grundstück: 995,00 m²
Zimmer: 5
Badezimmer: 2

Verwaltungsdaten

Objektnummer 4332

Energiepass

Energiepass Art: Verbrauch
gültig bis: 01.12.2032
Verbrauchkennwert: 104,8 kWh/(m²a)
Primärenergieträger: Öl
Energieeffizienzklasse: D
Baujahr: 1987,2021
Ausstelldatum: 02.12.2022
Gebäudeart: wohn

Ausstattung

Zentralheizung ☐
Ölbefeuern ☐
Keller ☐
Gäste WC ☐

Zustand

Umgebung

Objektbeschreibung Dieses wunderschön gelegene Einfamilienhaus aus dem Jahre 1987, an leichter Hanglage auf einem herrlichen Grundstück mit fast 1000m² und traumhaften Südblick auf Waldkirchen, besteht vorrangig aus dem Erdgeschoss mit Wohnbereich, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer und Wintergarten, einer Vollunterkellerung samt ehemaliger Scheune und klassischen Abstell- und Kellerräumen, einem komplett ausgebauten Dachboden (mit Wohn- und Gästezimmer), sowie einer unter dem Haus liegenden Doppelgarage. Die reine Wohnfläche beträgt ca. 180m², die Gesamtnutzfläche inkl. Scheune/Werkstatt ebenfalls ca. 180m². In massiver Bauweise errichtet, erstmals in 1990 bewohnt, verfügt das Haus über Fliesen und Massiv- Parkettböden. Die zentrale Ölheizung versorgt das Haus, teils mit Heizkörpern, tils über Fußbodenheizung. Die Dämmung des Dachstuhls erfolgte im Jahr 1991, die letzten Modernisierungen wurden in 2021 durchgeführt (Bäder).
Das Haus ist aktuell noch vom Eigentümer bewohnt.
Ein Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor.

Lage * Waldkirchen OT Richardsreut
Mit knapp 11.000 Einwohnern ist Waldkirchen die einwohnerstärkste und gleichzeitig jüngste Stadt im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau.
Waldkirchen ist über einen Autobahnzubringer (Staatsstraße 2131) (zwischen Aicha vorm Wald und Hutthurm) sowie ab Röhrnbach über die B 12 an die A 3 angeschlossen.
Eine Staatsstraße – die alte WOS 1 – verbindet Waldkirchen mit Freyung.
Außerdem ist Passau über die B 12 nach 30 Kilometern zu erreichen.
* Kiga's sowie alle Schulen innerorts vorhanden
* sämtliche Läden des täglichen Bedarfs innerorts
* Ärzte, Apotheken und ein medizinisches Versorgungszentrum innerorts
* beste Infrastruktur verbunden mit hoher Lebensqualität sowie überdurchschnittlichem Freizeitwert

Ausstattung * Parkett und Fliesenböden
* Wintergarten und Garten
* modernisierte Bäder
* EBK inkl. elektrischer Großgeräte
* ehemalige Scheune / Werkstatt
* Doppelgarage

sonstige Angaben Wir hoffen Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf Ihren Kontakt.

Kontakt

Herr
Ralf Schülzke
schuelzke@zg-immobilien.de
+49(8131) 454528
Zenker & Günsch Immobilien
Schleißheimer Str. 6
85221 Dachau
Germany

Kontaktdaten

E-Mail (zentral)	info@zg-immobilien.de
Telefon	+49 (8131) 45 45 28
Fax	+49 (8131) 66 65 65 5
Homepage	www.zg-immobilien.de



Blick vom Haus auf Waldkirchen



EFH Waldkirchen



individuell und idyllisch



Außenansicht vom Garten



rustikal und gemütlich



Wintergarten



Stube mit Kaminofen



ausgebauter Dachboden



Scheune undf Werkstatt inklusive



Kellergeschoss



Erdgeschoss

