



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 €      Wohnfläche: 180,00 m<sup>2</sup>  
Käuferprovision: 2,975% inkl. MwSt      Nutzfläche: 180,00 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 995,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5  
Badezimmer: 2

**Verwaltungsdaten**

Objektnummer 4332

**Energiepass**

Energiepass Art: Verbrauch  
gültig bis: 01.12.2032  
Verbrauchskennwert: 104,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Primärenergieträger: Öl  
Energieeffizienzklasse: D  
Baujahr: 1987,2021  
Ausstelldatum: 02.12.2022  
Gebäudeart: wohn

**Ausstattung**

Zentralheizung   
Oelbefeuerung   
Keller   
Gäste WC

**Zustand****Umgebung**

**Objektbeschreibung** Dieses wunderschön gelegene Einfamilienhaus aus dem Jahre 1987, an leichter Hanglage auf einem herrlichen Grundstück mit fast 1000m<sup>2</sup> 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. 180m<sup>2</sup>, die Gesamtnutzfläche inkl. Scheune/Werkstatt ebenfalls ca. 180m<sup>2</sup>. 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, t/s 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 niederbayrischen 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**

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](http://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 und Werkstatt inklusive



Kellergeschoss



Erdgeschoss

