

Waldmünchen

# Charmantes kleines Haus mit großem Garten

*CODICE OGGETTO: 24201098*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 130.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60,39 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 998 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24201098                 |
| Superficie netta    | ca. 60,39 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1936                     |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage               |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 130.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                          |

CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a stufa    | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | legno      | Consumo finale di energia                             | 135.20 kWh/m²a                      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.12.2034 | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2005                                |

CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà



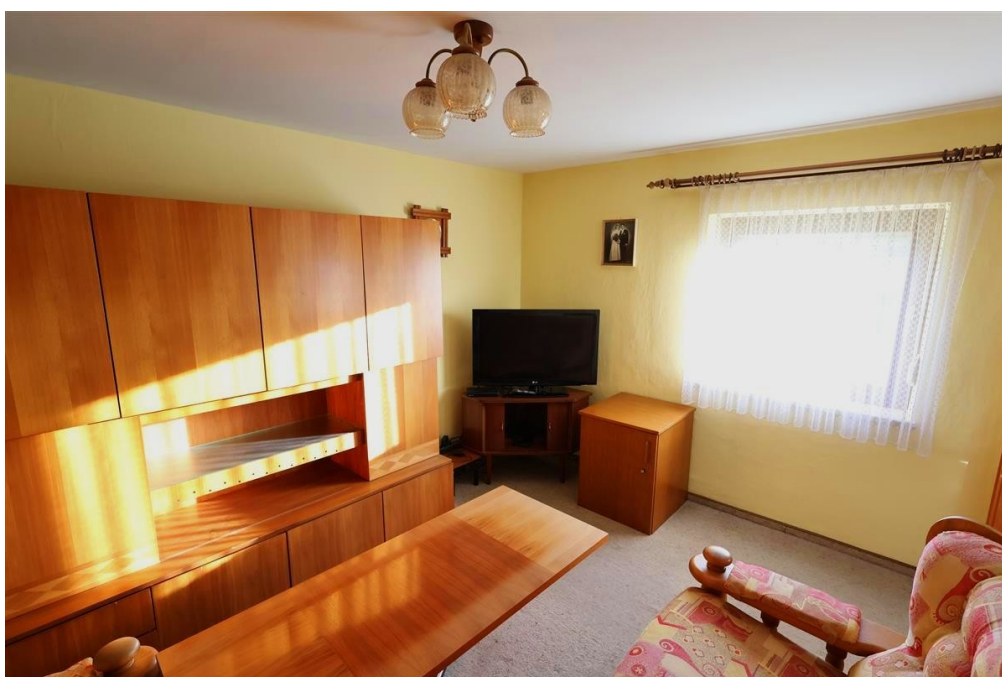
CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà



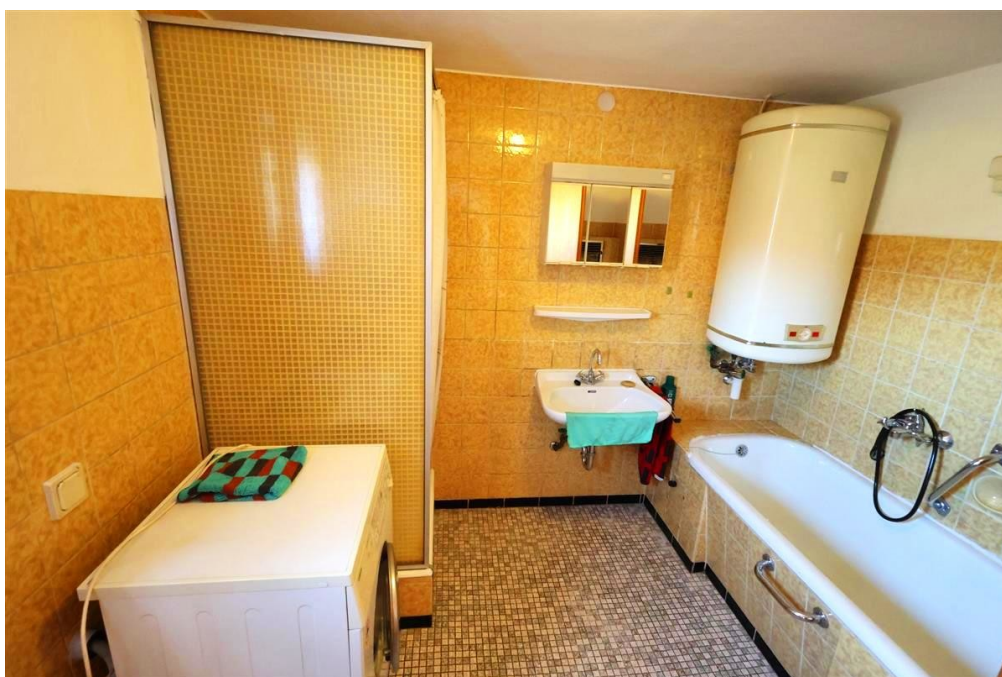
CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà



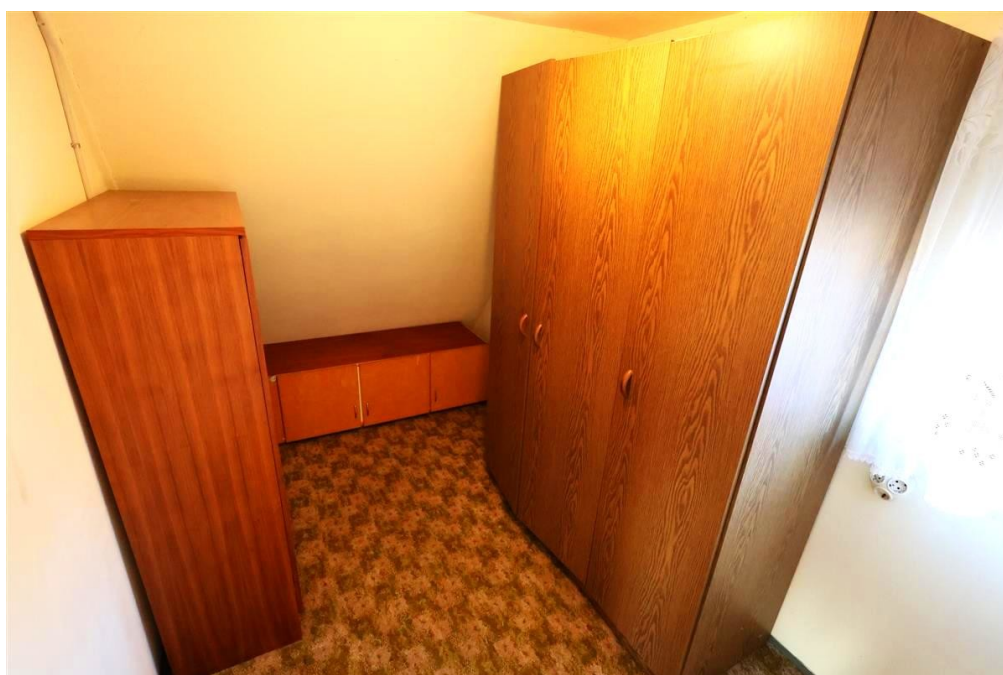
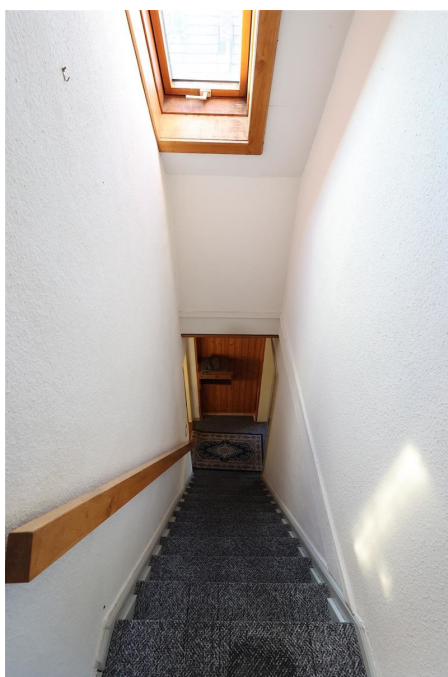
CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà



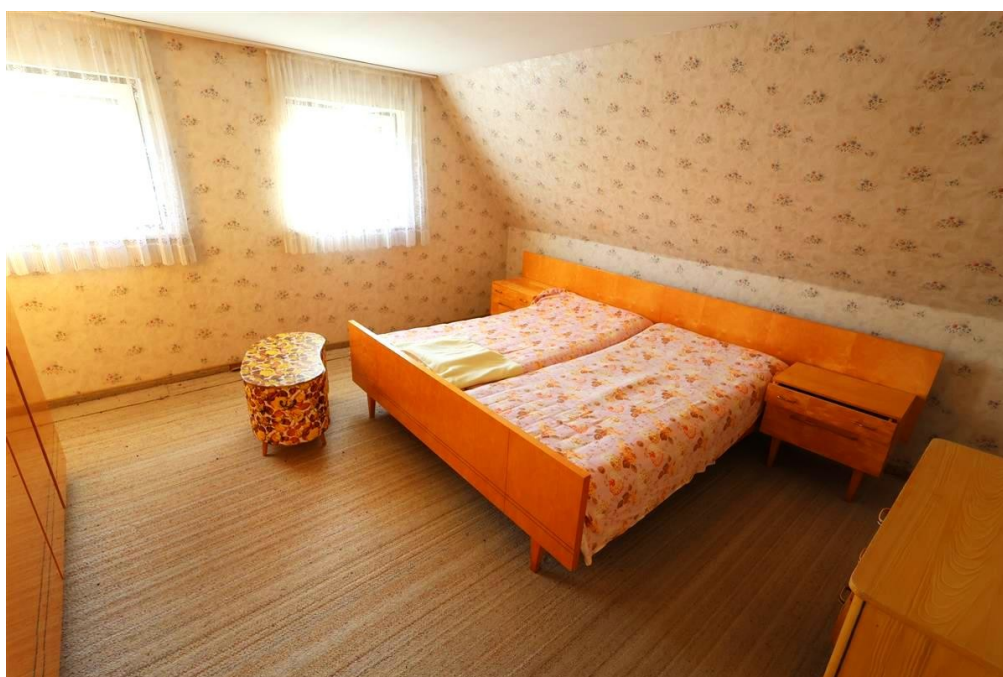
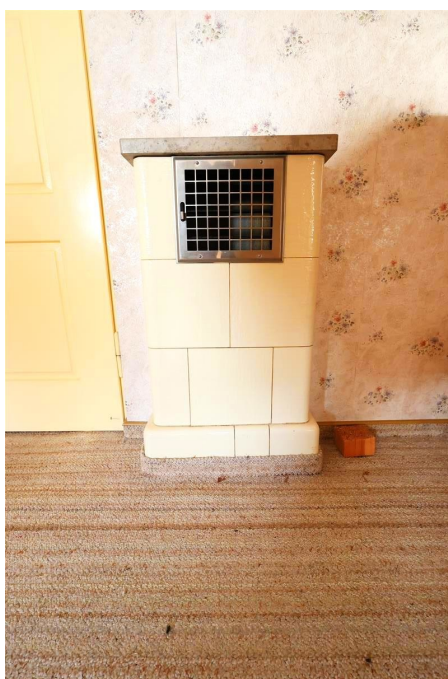
CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein kleines Einfamilienhaus, das durch seine praktische Raumaufteilung und die einfache, aber funktionale Ausstattung überzeugt. Mit insgesamt drei Zimmern, davon zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer das sowohl mit einer Wanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist, bietet dieses Haus Platz für eine kleine Familie oder ein Paar.

Das Herzstück des Wohnbereichs ist ein Kachelofen, der in der kühleren Jahreszeit für wohlige Wärme und eine angenehme Atmosphäre sorgt. Zusätzlich könnte in der Küche ein Holzofen, der sowohl zum Kochen als auch zum Heizen genutzt werden kann angeschlossen werden.

Ein weiteres praktisches Merkmal der Immobilie ist der teilweise unterkellerte Bereich, der zusätzlichen Stauraum bietet. Für Handwerker oder Bastler steht eine separate Werkstatt zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Im angrenzenden Holzlager können die notwendigen Brennmaterialien für die Öfen trocken und sicher aufbewahrt werden.

Das Highlight der Außenanlagen ist der großzügige Garten, der viel Raum für Freizeitaktivitäten oder gärtnerische Gestaltungsideen bietet.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Gegend, die eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischen Einrichtungen sicherstellt.

Vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus bietet, zu machen.

**CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen**

## Dettagli dei servizi

- Bad mit Wanne und Dusche
- teilweise unterkellert
- Außendämmung
- großer Garten
- Kachelofen
- 2 Garagen
- Werkstatt
- Holzlager

**CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im schönen Waldmünchen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Arzt- und Zahnarztpraxen, Apotheken und Bahnhof sind in Waldmünchen vorhanden und in wenigen Minuten erreichbar.

Mit hohem Freizeitwert, den Sie z.B. durch die rund 100 Kilometer langen Wanderwege durch die Natur gestalten können.

Im Winter bieten die drei Skigebiete Arber, Eck-Riedelstein und Hoher Bogen abwechslungsreiche Möglichkeiten.

CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.12.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 135.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)