Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit viel Platz und Licht sehr naturnah - Waakirchen- Schaftlach

Objektnummer: 23289026_1

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 182 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 453 m²

Objektnummer: 23289026_1 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

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

Objektnummer: 23289026_1 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	23289026_1
Wohnfläche	ca. 182 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Garage, 2 x Andere

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 63 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23289026_1 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	06.04.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	124.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 23289026_1 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 23289026_1 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 23289026_1 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

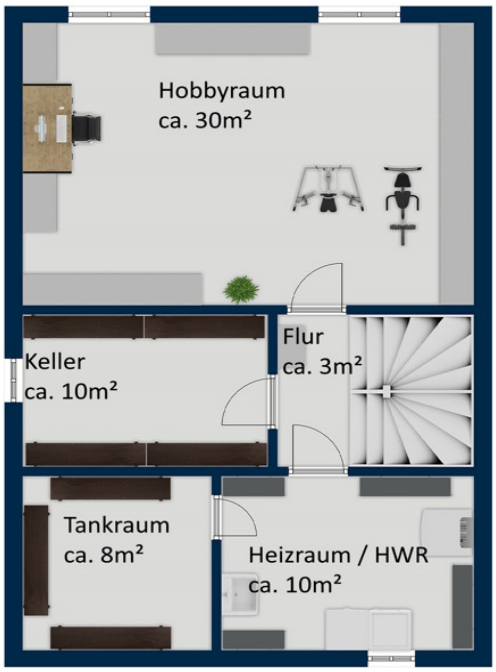
Die Immobilie

Objektnummer: 23289026_1 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

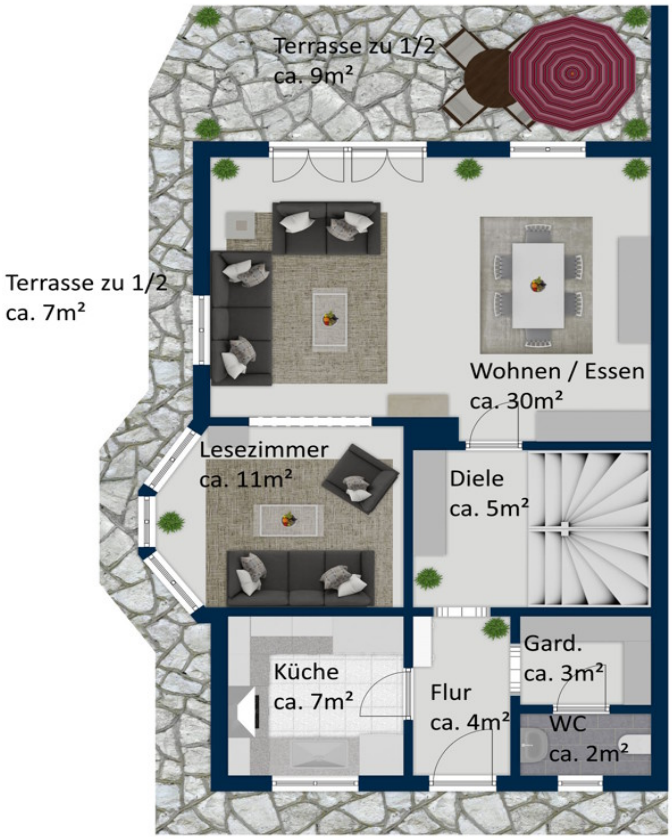
Die Immobilie

Objektnummer: 23289026_1 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

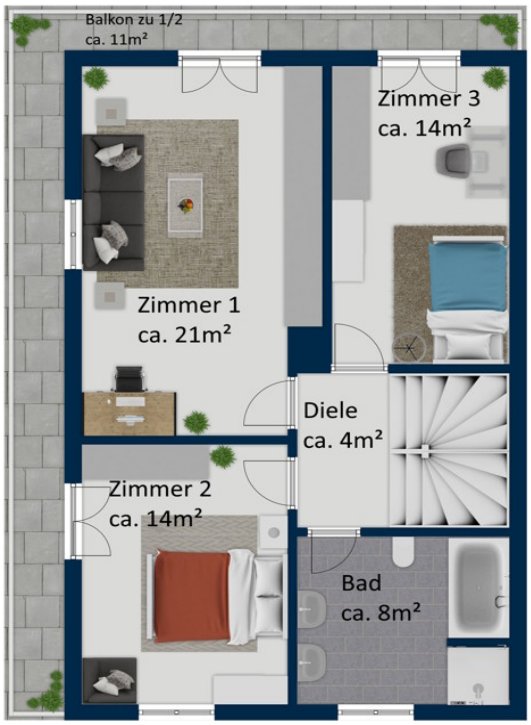
Grundrisse



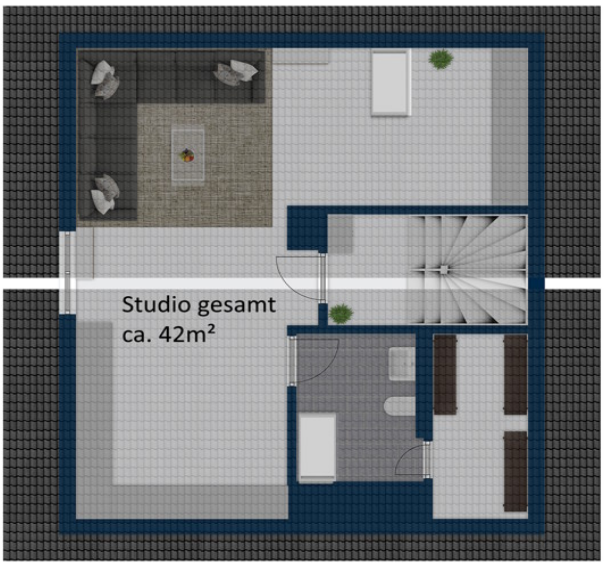
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 23289026_1 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen eine geräumige Landhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 182 m² auf einem Grundstück von ca. 453 m². Aufgrund der direkten Lage zum angrenzenden Waldgebiet ist es sehr ruhig, und Sie können sich der Natur verbunden fühlen. Erbaut wurde die Doppelhaushälfte 1989 in Ziegelmassivbauweise von einem im Ort bekannten Bauträger für seinen Sohn. Die jetzige Eigentümerin hat dies immer zu schätzen gewusst und sich mit ihrer Familie im Haus behütet und im Ort angebunden gefühlt. Perfekt geeignet für eine Familie. Die ruhige Wohngegend und die "Einheimischen" helfen zum perfekten Wohlfühlen, Ankommen und Entspannen. Der vordere Eingang lädt mit seinem Vorgarten zum Verweilen oder Hereinkommen ein. Durch den Hauseingang können Sie an der Küche vorbei ins Wohnzimmer gehen und dort im Erker des Hauses mit Ihren Gästen speisen. Wer Holz liebt, kommt durch den holzbefeuerten Kaminofen auf seine Kosten. Zusätzlichen Lebensraum gewinnen Sie durch den direkten Zugang auf die sonnige Südterrasse mit dem gepflegten Garten. Der Garten ist liebevoll gestaltet und bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien. Hier können Ihre Kinder spielen, oder Sie können einfach die Sonne genießen. Der Garten ist auch ideal für Gartenpartys oder Grillabende mit Freunden und Familie. Wenn Sie der Treppe in das 1. Obergeschoss folgen, erwarten Sie 3 Zimmer. Alle Räume haben Zugang zu einem umlaufenden Südostbalkon, so dass Sie auch hier entspannt sitzen können und der Natur lauschen können. Sie und Ihre Kinder haben hier ein großes Bad mit einem Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche, sowie einem WC. Abgerundet wird das Ganze mit einem großzügigen Studio im ausgebauten Dachgeschoss. Dort haben Sie Blick auf den Wendelstein. Dieses ist mit einer weiteren Toilette ausgestattet. Je nach Bedarf kann dieser Bereich mit überschaubarem Aufwand zu einem Duschbad erweitert werden. Im Keller finden Sie neben dem Heiz- und Technikraum einen Hobbyraum. Dieser ist beheizt und dadurch vielseitig nutzbar, sei es als Homeoffice oder Fitnessraum. Durch die gute Belichtung über die beiden großen Lichtschächte hat dieser Raum der Eigentümerin als Praxisraum gute Dienste geleistet. Die Räume sind teilweise mit Fußbodenheizung ausgestattet, teilweise mit Wandheizkörpern. Die Doppelgarage bietet Platz für Autos und kann aufgrund der bestehenden Stellplätze auch anderweitig genutzt werden. On top haben Sie die Möglichkeit in der Garage den Dachboden als Stauraum zu nutzen. Diese schöne Doppelhaushälfte ist gepflegt und entspricht nicht in allen Details dem aktuellen Wohnstandard. Dieser kann mit geringem Aufwand hergestellt werden. Insgesamt bietet Ihnen dieses Haus eine großzügige Wohnfläche, eine ruhige Lage und einen wunderschönen Garten. Der gut geschnittene Grundriss macht es zu einem gemütlichen und komfortablen Zuhause für Sie und Ihre Familie.

Objektnummer: 23289026_1 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Ausstattung und Details

- gute Raumaufteilung
- Wohnräume Parkett
- umlaufender Balkon
- gepflegter Garten
- geschlossene Treppe
- Doppelgarage mit Stauraum
- Stellplätze

Objektnummer: 23289026_1 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Alles zum Standort

Waakirchen, idyllisch gelegen im oberbayerischen Landkreis Miesbach, ist eine kleine Gemeinde mit einer langen Historie unweit des Tegernsees. Es ist nicht nur die ideale Infrastruktur, sondern auch die Kombination aus Leben, Wohnen und Arbeiten, die sie mit ihren 5.500 Einwohnern attraktiv macht. Die Geschichte reicht bis ins 8. Jahrhundert zurück. Früher hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt, hat Waakirchen im Laufe der Jahre eine stetige Entwicklung erlebt. Heute weist die Stadt eine vielfältige Wirtschaft vor, mit einer Mischung aus Landwirtschaft, Handel und Handwerk. Die hier angebotene idyllisch gelegene Doppelhaushälfte befindet sich nördlich von Waakirchen im Ortsteil Schaftlach. Das verkehrsberuhigte Umfeld ist geprägt von ortstypischen Einfamilienhäusern und aufgrund des hohen Freizeitwertes besonders bei Familien sehr beliebt. In der Umgebung von Schaftlach gibt es zahlreiche Wandermöglichkeiten und Naturparks, die von Naturliebhabern und Outdoor-Enthusiasten geschätzt werden. Der nahe gelegene Tegernsee bietet Gelegenheiten zum Segeln, Schwimmen und Erholen am Wasser. Die Region ist auch für ihre traditionelle bayerische Architektur und Kultur bekannt. So ist die Wallfahrtskirche, die oberhalb des Ortes auf einem Hügel liegt, ein bedeutendes Wallfahrtsziel in der Region. Neben seiner ländlichen Beschaulichkeit ist Schaftlach auch ein Ort, der eine gute Nahversorgung gewährleistet. Sowohl Ärzte und Apotheken, als auch KITAs, Grundschule, Gymnasium oder weiterführende Schulen sind gut erreichbar. Kleine Boutiquen, das Herzogliche Bräustüberl, das Gasthaus Kramerberg oder auch ein Café laden zum Genießen ein. Der lebenswerte Ort liegt sehr verkehrsgünstig und ist auch für Berufspendler eine Option. Mit seinem Anschluss nach München Hauptbahnhof ist der circa 600 Meter entfernte Bahnhof schnell erreichbar (ca. 40 Minuten). Die BOB (Bayerische Oberlandbahn) verkehrt halbstündlich zwischen München, Schaftlach und Tegernsee oder in Richtung Bayrischzell. Gute Verkehrsverbindungen über die A8 nach München (40 Min.), Tegernsee (10 Min.), Miesbach (20 Min.), Bad Tölz (15 Min.) und Holzkirchen (17 Min.) machen das Leben in der Gemeinde Waakirchen besonders abwechslungsreich; so kommen auch Wanderer und Sportler wie Läufer, Mountainbiker, Skifahrer oder Kletterer das ganze Jahr voll auf ihre Kosten. Details zur Doppelhaushälfte: Das idyllische Wohngebäude ist umgeben von viel Wald und liegt sehr verkehrsberuhigt. Dennoch punktet es mit Zentrumsnähe und der Tatsache, dass vieles für den täglichen Bedarf fußläufig zu erreichen ist. Supermärkte, darunter Edeka, aber auch Zurück zur Natur oder Stefan Fleig Naturprodukte befinden sich in einem Umkreis von 700 Metern. Apotheken (613 m), relevante Ärzte, darunter auch eine Allgemeinarztpraxis (586 m), ein Zahnarzt (580 m) sowie ein Internist (2,8 km) und die Klinik Lanserhof Tegernsee (4,9 km) oder die Asklepios Stadtklinik Bad Tölz (15,9 km) und sind gut erreichbar. Die Grundschule Waakirchen (2,6 km), die

Volksschule Waakirchen (2,6 km) oder das Max-Rill-Gymnasium Schloss Reichersbeuern (4,8 km) sind sehr gut erreichbar. Weitere Bildungseinrichtungen, wie die Erika Sixt Kita (781 m), der Gemeindekindergarten Sachsenkam (2,9 km) oder der Kindergarten St. Martin (2,7 km) und die Grundschule Reichersbeuern (4,4 km) liegen ebenfalls im nahen Umkreis.

Objektnummer: 23289026_1 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 124.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 23289026_1 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

Untermarkt 1 Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com