

Waldmünchen

# Zentrumsnah: Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten

Objektnummer: 26201004



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

**KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 666 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen**

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

**Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26201004</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>160.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 102,58 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1952</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Ofenheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>189.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>09.03.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1985</b>

Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



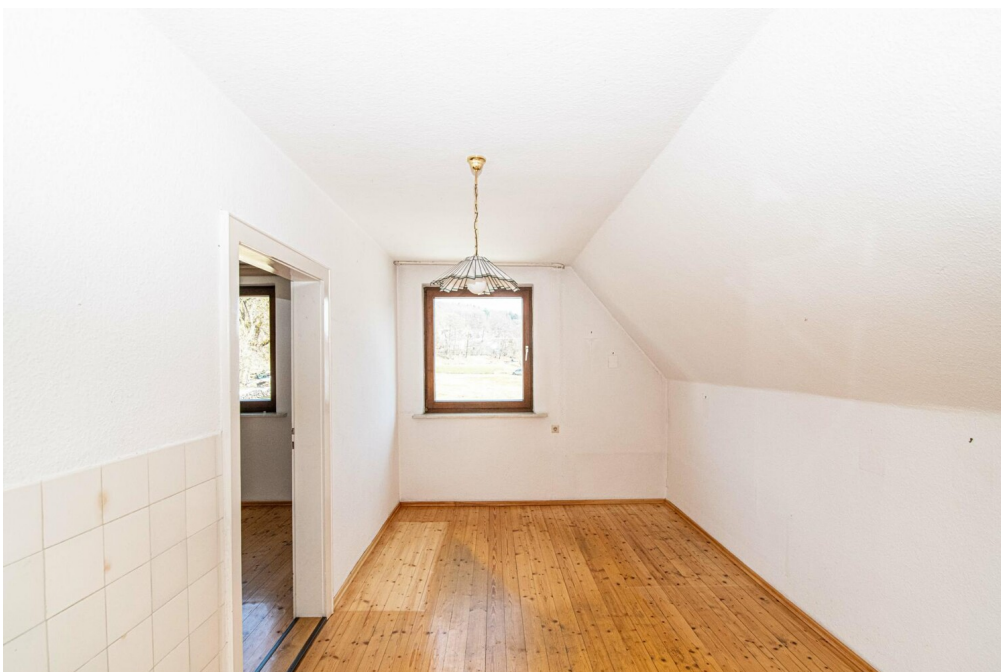
Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



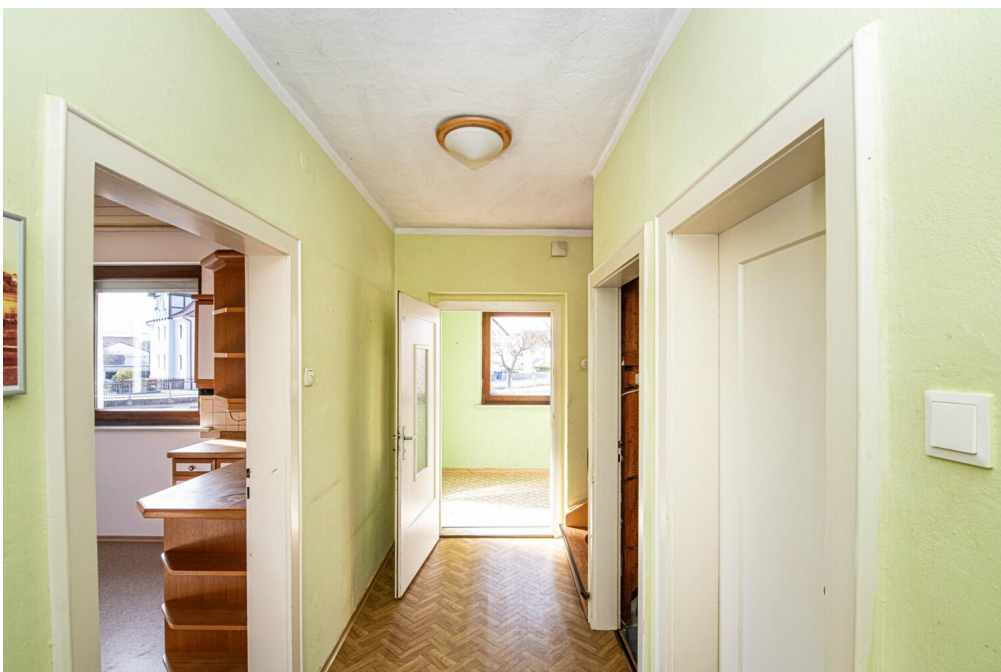
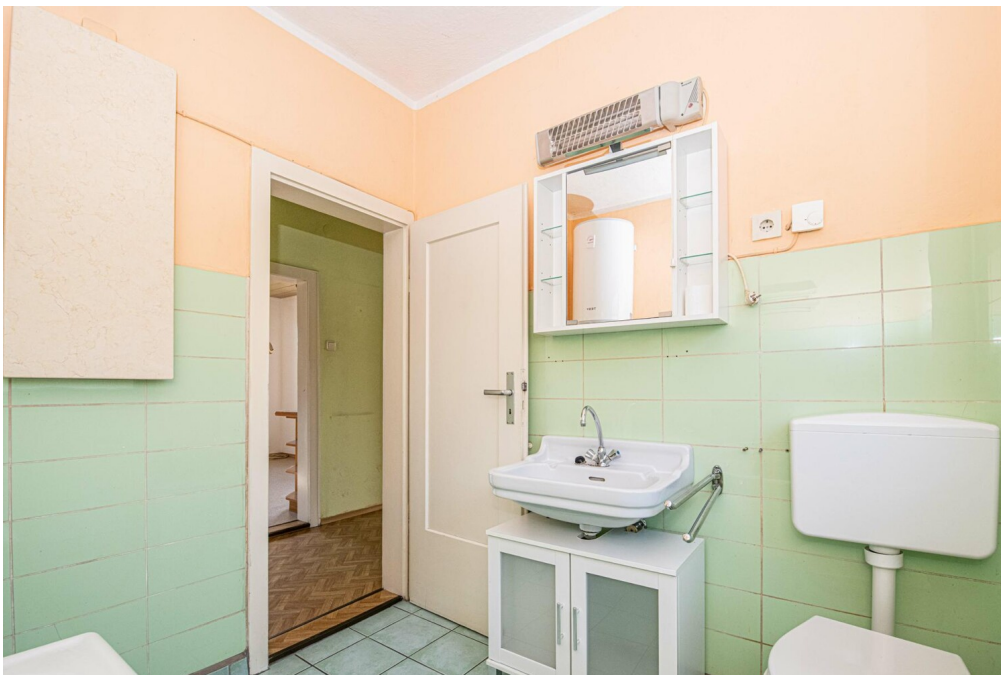
Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



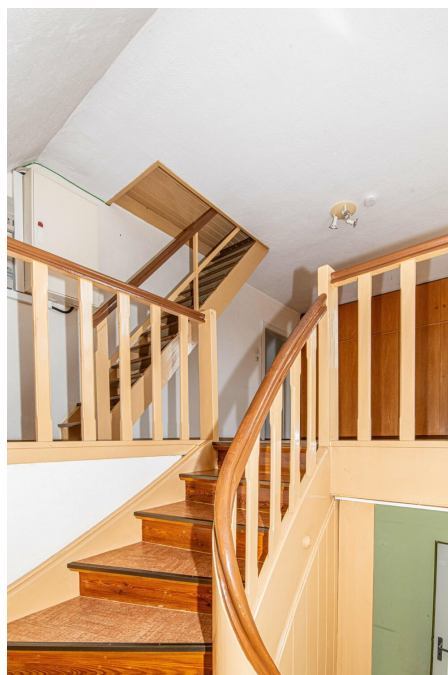
Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



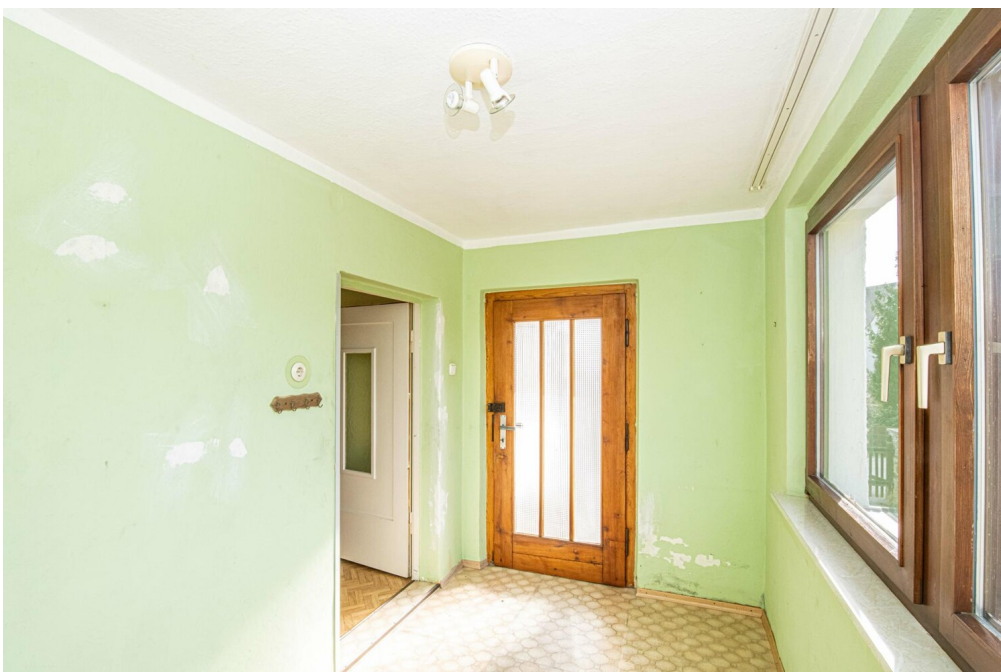
Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1952 bietet eine Wohnfläche von ca. 102,58 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 666 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, spricht diese Immobilie gezielt Interessenten an, die auf der Suche nach einem Haus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sind. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem Windfang, der den Eingangsbereich angenehm vom restlichen Wohnraum abtrennt. Die Küche bietet einen Essplatz, der direkt an den Wohnbereich angrenzt und so kurze Wege beim Servieren ermöglicht. Das angrenzende Wohnzimmer schafft einen zentralen Bereich für Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss wurde als Schlafzimmer genutzt. Das Tageslicht-Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Badewanne ausgestattet und rundet das Wohnangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein gut konzipierter Bereich für Rückzug und Privatsphäre. Ein Durchgangszimmer, welches sich optimal als Ankleidezimmer nutzen lässt, bietet Zugang zum Balkon und verbindet die weiteren Räume auf dieser Etage. Das Schlafzimmer sorgt für einen erholsamen Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden.

Die Immobilie wird mittels Einzelöfen (Öl) beheizt.

Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Kellergeschoss mit drei zusätzlichen Räumen. Diese bieten Stauraum, Möglichkeiten zur Unterbringung von Vorräten, Hobbys oder Werkstattbedarf. Auch für Ihr Fahrzeug und Gartengeräte ist gesorgt: Eine Garage schützt Ihr Auto vor Witterungseinflüssen, während ein praktisches Gartenhäuschen Ihrem Werkzeug und Ihren Utensilien ausreichend Platz bietet.

Die Grundstücksgröße lässt Raum für verschiedenste Ideen zur Gartengestaltung und Freizeitnutzung.

Ein besonderer Vorteil dieses Hauses ist die vorhandene PV-Anlage 7,2 Kwp, die einen Beitrag zur eigenen Energieversorgung leistet.

Ob als langfristiges Zuhause für eine Familie, oder als Rückzugsort mit viel Platz für verschiedene Lebensentwürfe – dieses Objekt hält interessante Möglichkeiten bereit. Wenn Sie Interesse an weiteren Informationen oder einer Besichtigung vor Ort haben, steht Ihnen unser Team für eine persönliche Beratung gerne zur Verfügung.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren individuellen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Gegebenheiten und Potenzialen dieser Immobilie zu machen.

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

**Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen**

## **Ausstattung und Details**

**Gartenhäuschen**

**Gas Anschluss im Haus**

**Garage für ein Fahrzeug**

**Kabel, DSL, Glasfaser im Haus**

**PV-Anlage mit 7,2 Kwp Leistung von 2009 ca. 2800 bis 3000 Euro jährliche  
Einspeisevergütung.**

**Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen**

## **Alles zum Standort**

**Waldmünchen liegt im südlichen Oberpfälzer Wald, der dort bereits zum Naturpark Oberer Bayerischer Wald gehört, an der Staatsgrenze Tschechien.**

**Die Stadt liegt am Oberlauf des Flusses Schwarzach, der hier zum Perlsee aufgestaut ist, 75 Straßenkilometer nordöstlich von Regensburg und 20 Straßenkilometer von Cham entfernt.**

**Entfernung: Treffelstein 8 km**

**Schönthal 8 km**

**Waffenbrunn 14 km**

**Weiding 13,5 km**

**Gleißenberg 8 km**

**Furth im Wald 12 km**

**Objektnummer: 26201004 - 93449 Waldmünchen**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 26201004 - 93449 Waldmünchen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

**Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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