

Waldmünchen

Interessantes Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage oder Mehrgenerationenwohnen

Objektnummer: 26201005



www.von-poll.de

KAUFPREIS: 210.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258,37 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 772 m²

Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26201005	Kaufpreis	210.000 EUR
Wohnfläche	ca. 258,37 m ²	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	3		
Baujahr	1975	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	102.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	16.03.2036	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



www.von-poll.de



www.von-poll.com

Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



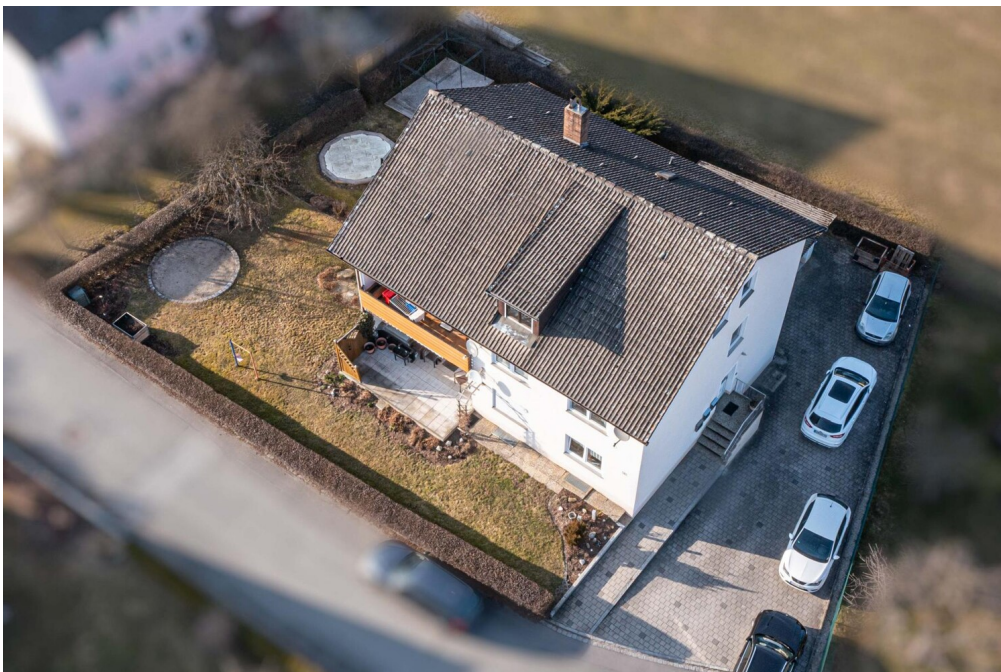
Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



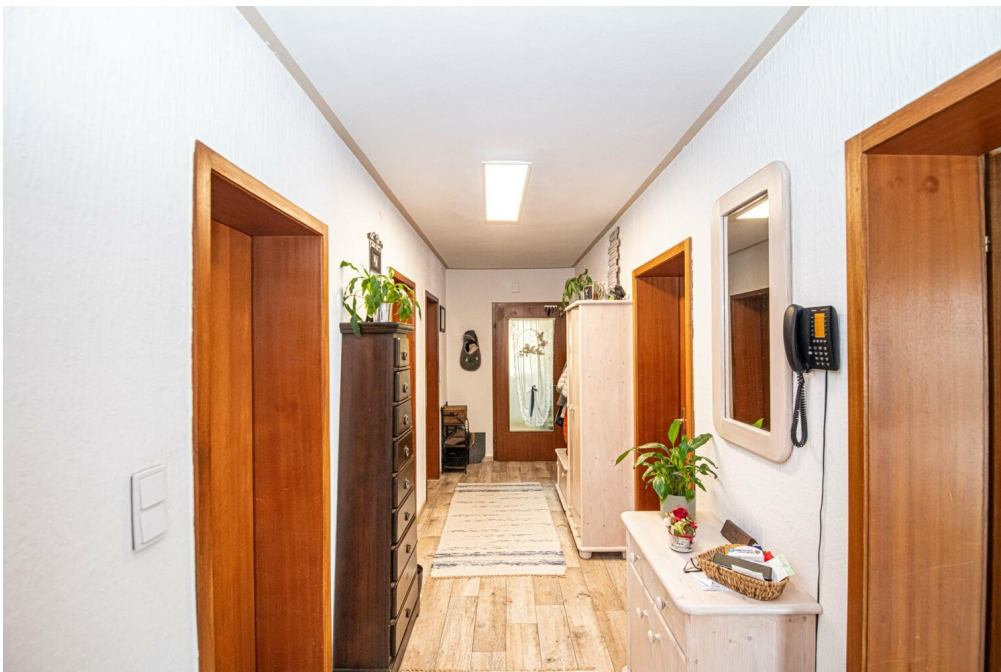
Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



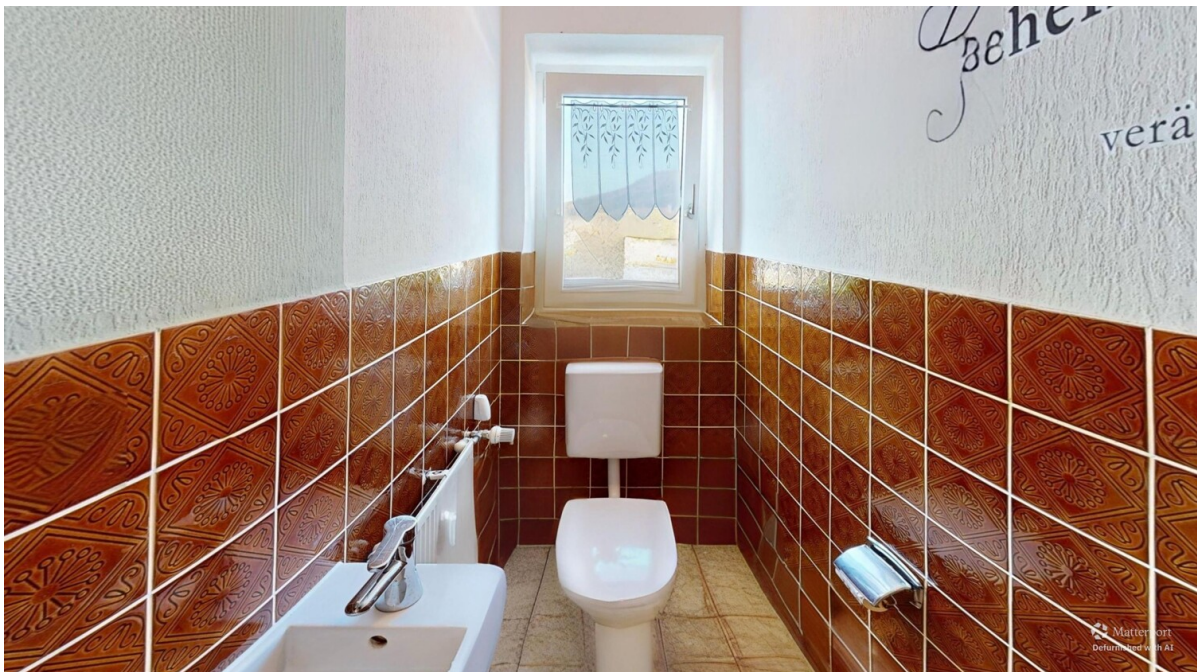
Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



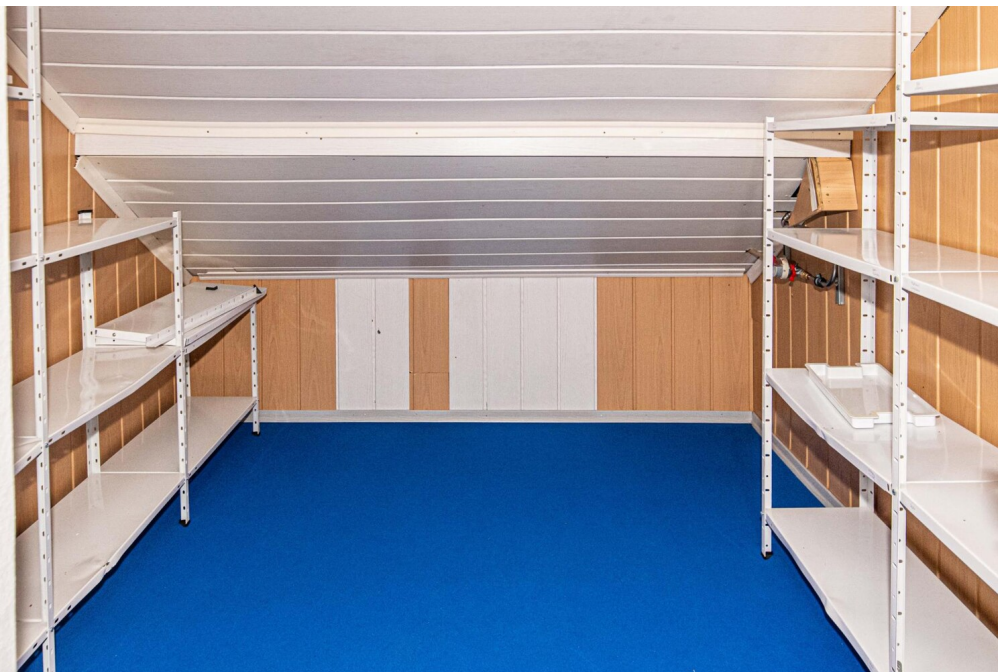
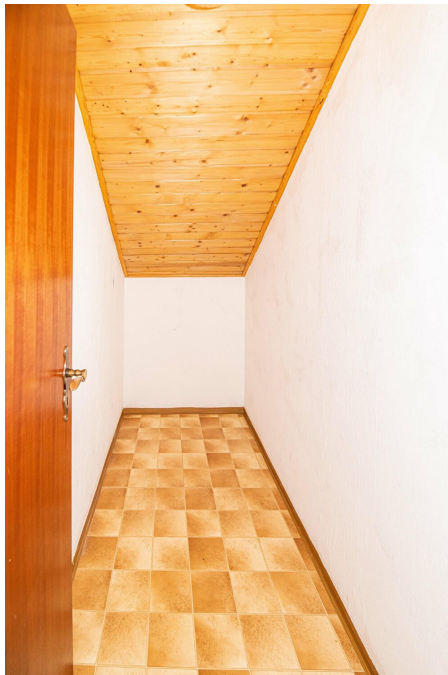
Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



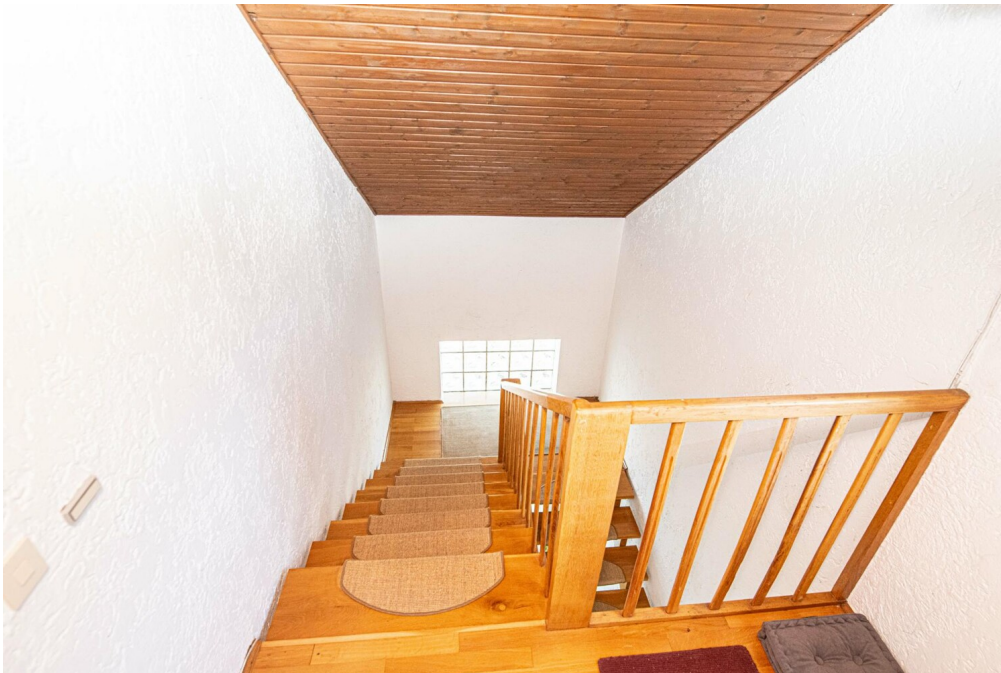
Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



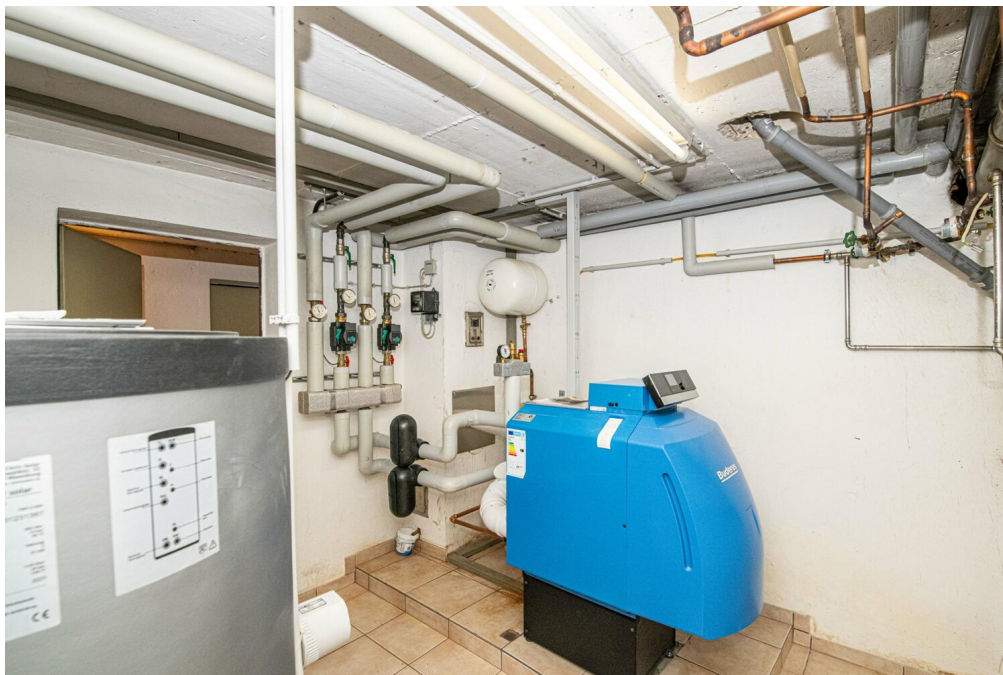
Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



Grundriss Erdgeschoss

Untere Zell 3
93449 Waldmünchen/Geigant

Wald, 18.03.2026

Oliver Teuchel



Grundriss Obergeschoss

Untere Zell 3
93449 Waldmünchen/Geigant

Wald, 18.03.2026

Oliver Teuchel



Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Die Immobilie



Grundriss Dachgeschoss

Untere Zelt 3
93449 Waldmünchen/Geigant

Wald, 18.03.2026

Oliver Teuer



Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 258 m² ein flexibles Nutzungskonzept in Kombination mit einer Grundstücksfläche von etwa 772 m². Es handelt sich um ein Haus aus dem Baujahr 1975, das sowohl als attraktives Zuhause für Mehrgenerationenwohnen als auch als potenzielle Einnahmequelle durch Vermietung interessant ist. Das Objekt umfasst drei separate Wohnungen, von denen aktuell zwei vermietet sind.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Heizraum sowie vier weitere Räume, die individuelle Nutzungsmöglichkeiten bieten, beispielsweise als Lager- oder Hobbyräume. Zwei Garagen auf dem Grundstück ermöglichen den geschützten Stellplatz für Fahrzeuge und bieten zusätzlichen Stauraum.

Das Erdgeschoss ist funktional und großzügig gestaltet. Es beinhaltet eine Speisekammer, ein Gäste-WC sowie ein modernes Bad mit Badewanne und Dusche. Die Küche bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten. Das angrenzende Wohnzimmer überzeugt mit direktem Zugang zur Terrasse, die den Aufenthalt im Freien angenehm gestaltet. Ebenfalls mit direktem Zugang zur Terrasse ausgestattet ist das Kinderzimmer. Ein separates Schlafzimmer rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Das 1. Obergeschoss bietet eine ähnliche Raumaufteilung. Auch hier sind eine Speisekammer, ein Gäste-WC, ein Bad mit Badewanne und Dusche sowie eine Küche vorhanden. Das Wohnzimmer ermöglicht einen Zugang zum Balkon und lädt dazu ein, Zeit im Freien zu verbringen. Das Kinderzimmer ist ebenfalls mit einem Zugang zum Balkon ausgestattet. Darüber hinaus steht ein Schlafzimmer zur Verfügung.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohneinheit mit einer eigenen Speisekammer, einem Bad mit Badewanne und Dusche sowie einem Abstellraum. Die Küche ist funktional gestaltet. Das Wohnzimmer, ein separates Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer sorgen für ausreichend Platz und Flexibilität in der

Nutzung.

Mit seiner durchdachten Raumaufteilung eignet sich dieses Mehrfamilienhaus ideal für Familien und Mehrgenerationenkonzepte, aber auch für Kapitalanleger, die von den vermieteten Einheiten profitieren möchten.

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2006 umfassend saniert. Im Jahr 1990 wurde im Zuge des nachträglichen Ausbaus des Dachgeschosses Mineralwolle auf die oberste Geschossdecke aufgelegt, dies stellt jedoch keine vollständige Dachdämmung dar. Und die Heizungsanlage wurde erst 2023 erneuert. Eine Zentralheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und effiziente Wärmeversorgung.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Nutzungsmöglichkeiten und dem Potenzial dieser Immobilie. Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um dieses Mehrfamilienhaus näher kennenzulernen.

Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Alles zum Standort

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

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

Entfernung: Treffelstein 8 km

Schönthal 8 km

Waffenbrunn 14 km

Weiding 13,5 km

Furth im Wald 12 km

Gleißenberg 8 km

Objektnummer: 26201005 - 93449 Waldmünchen

Sonstige Angaben

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 vorbehalten 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: 26201005 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com