

Waldmünchen

# Interessantes Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage oder Mehrgenerationenwohnen

CODE DU BIEN: 26201005



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

**PRIX D'ACHAT: 210.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 258,37 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 772 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26201005</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>210.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 258,37 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>9</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>		
<b>Année de construction</b>	<b>1975</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>		

CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	102.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.03.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



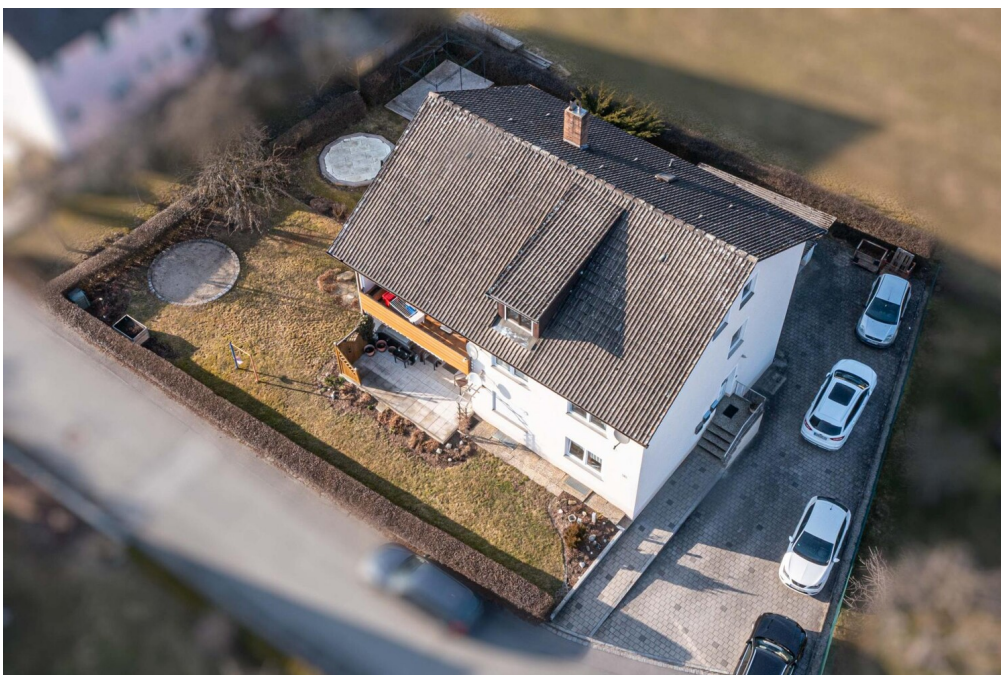
CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



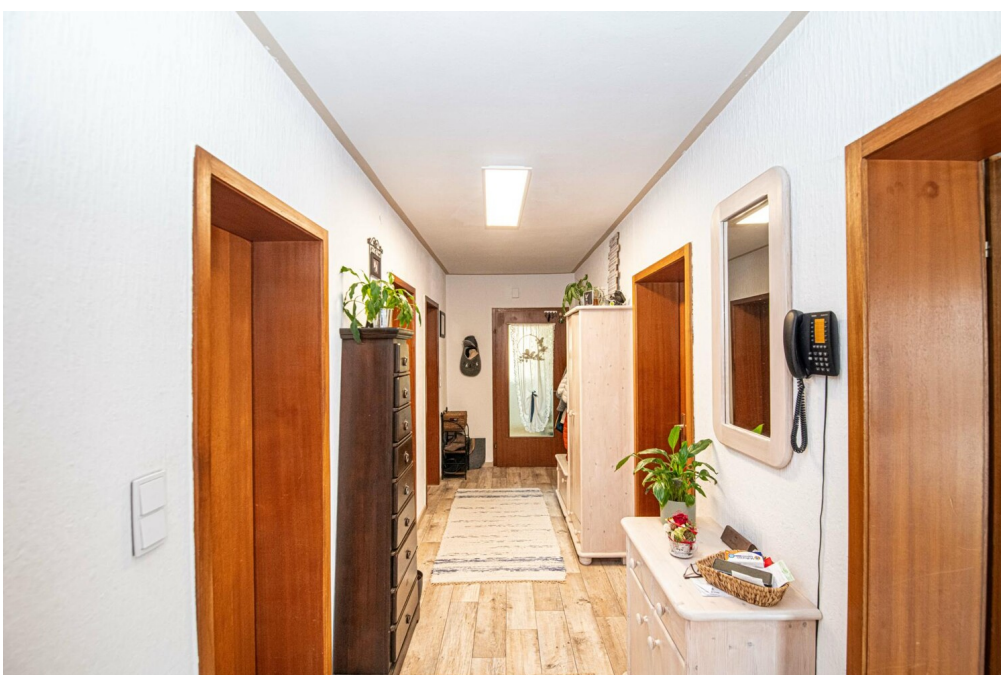
CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



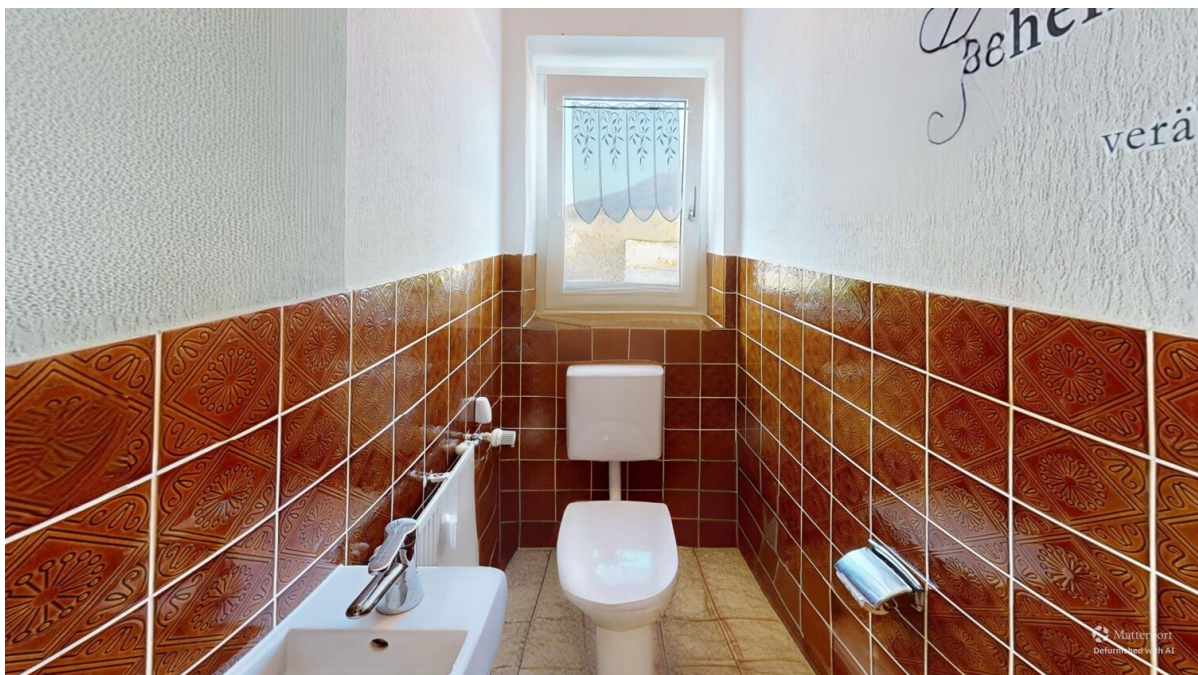
CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



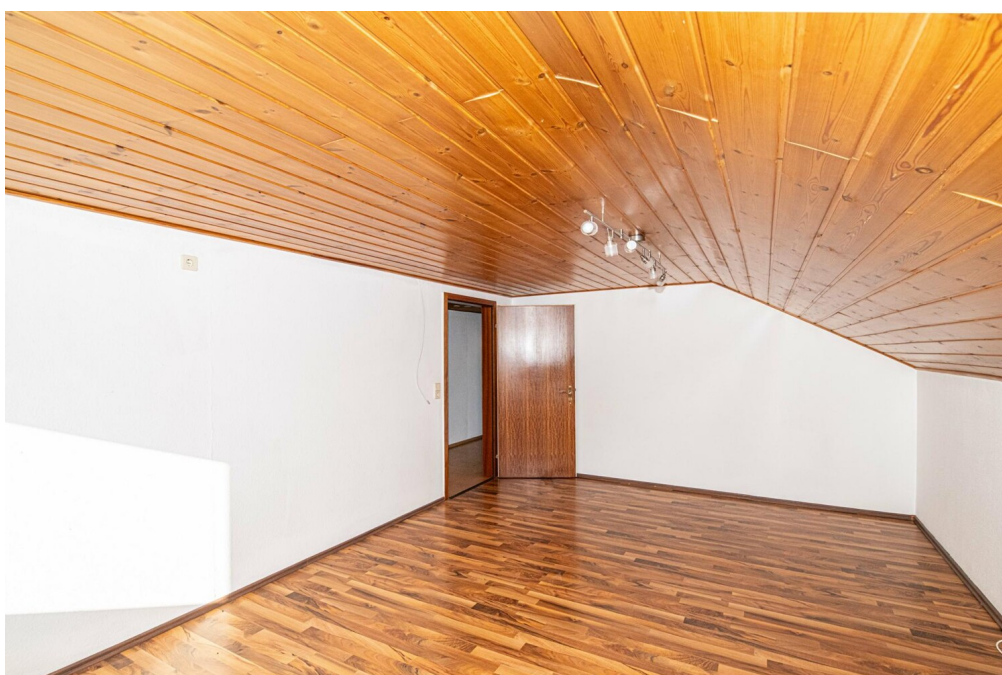
CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



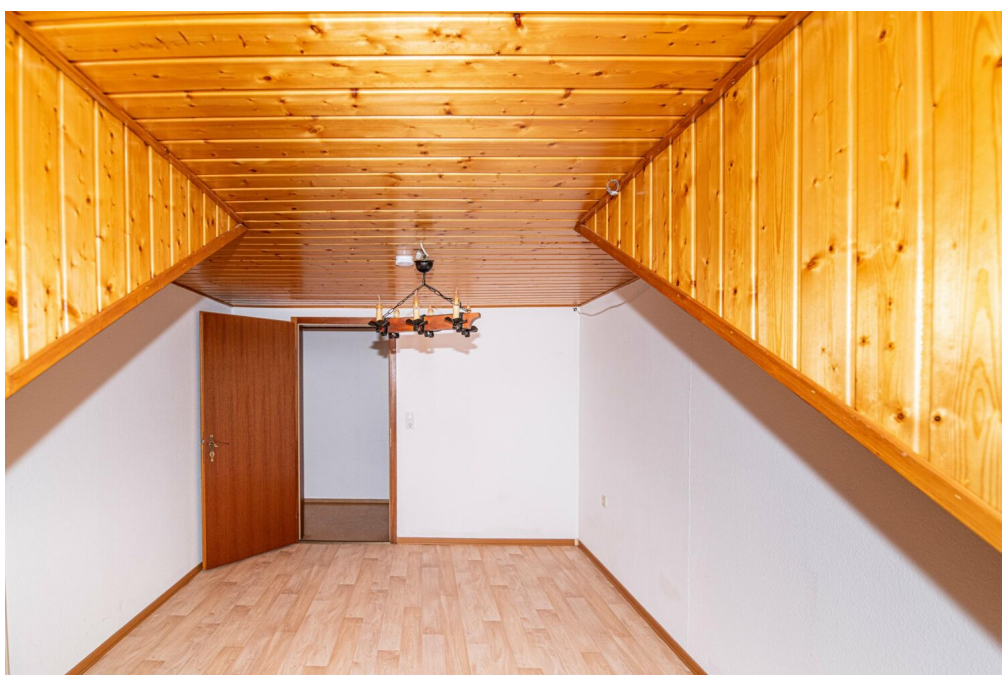
CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



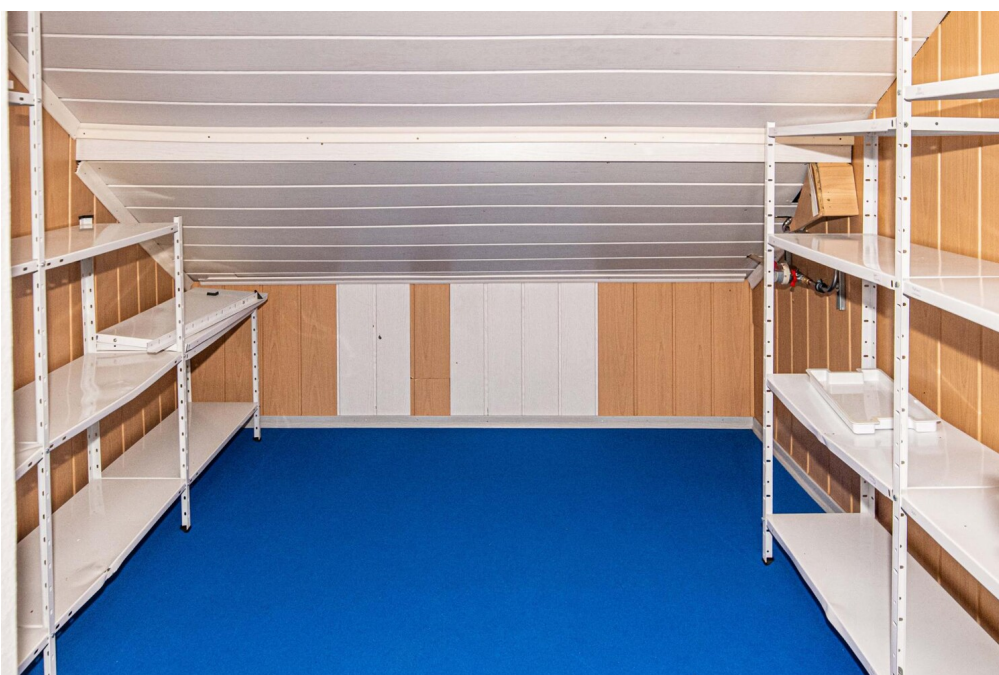
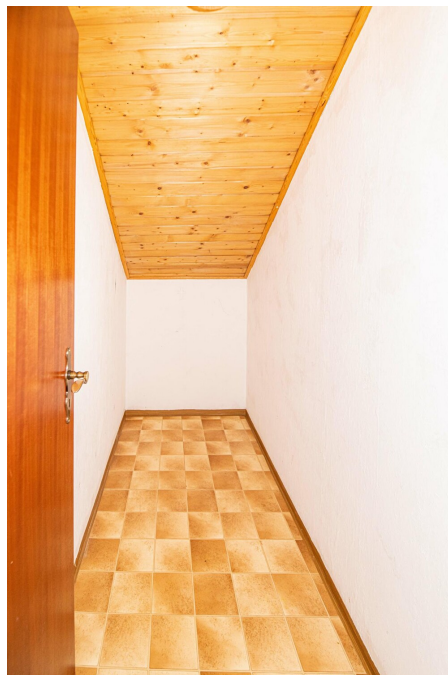
CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



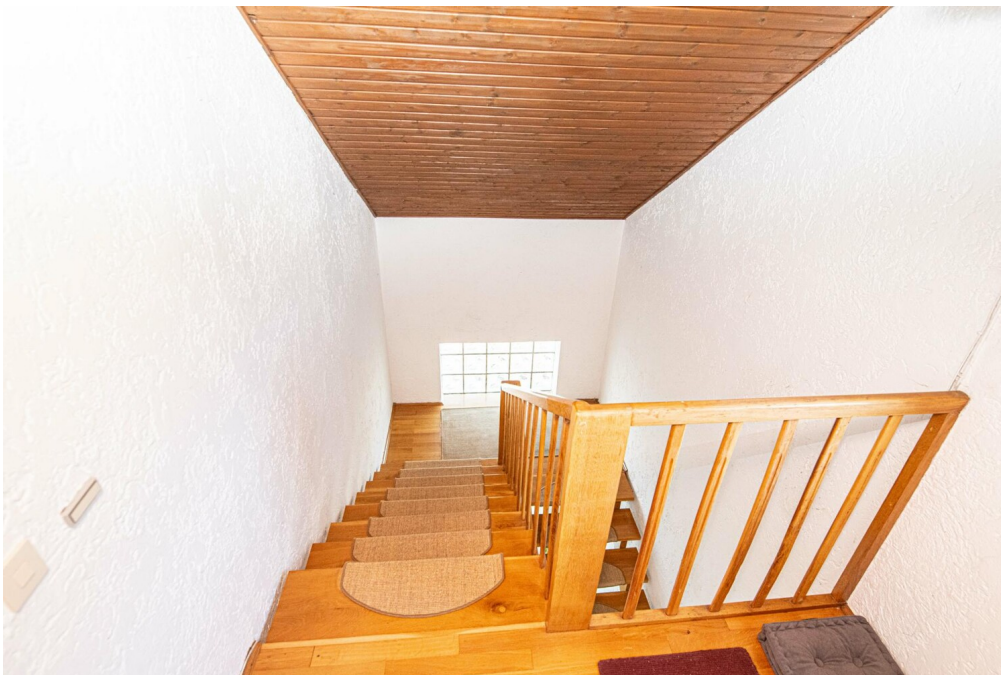
CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



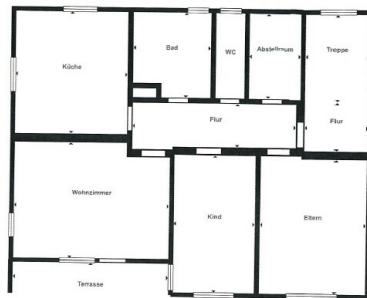
CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

# La propriété



Grundriss Erdgeschoss

Untere Zell 3  
93449 Waldmünchen/Geigant

Wald, 18.03.2026

*Oliver Teasdale*

Grundriss Obergeschoss

Untere Zell 3  
93449 Waldmünchen/Geigant

Wald, 18.03.2026

*Oliver Teasdale*

CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



Grundriss Dachgeschoss

Untere Zeil 3  
93449 Waldmünchen/Geigant

Wald, 18.03.2026

*Oliver Teandl*



**CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen**

## Une première impression

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 258 m<sup>2</sup> ein flexibles Nutzungskonzept in Kombination mit einer Grundstücksfläche von etwa 772 m<sup>2</sup>. 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.**

**CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen**

## **Tout sur l'emplacement**

**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**

**CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26201005 - 93449 Waldmünchen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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