

Waldmünchen / Geigant

# Lichtdurchflutetes Zuhause mit zwei Balkonen und viel Raumgefühl

CODE DU BIEN: 26201053



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

PRIX DE LOYER: 700 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant**

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

**CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26201053
Surface habitable	ca. 115 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2000

Prix de loyer	700 EUR
Coûts supplémentaires	250 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Balcon

**CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant**

## **Informations énergétiques**

<b>Chauffage</b>	<b>bois</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Certificat de performance énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>08.06.2036</b>	<b>Consommation finale d'énergie</b>	<b>52.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		<b>Classement énergétique</b>	<b>B</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>2018</b>

CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant**

## **Une première impression**

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> bietet Raum für vielseitige Wohnbedürfnisse. Die Kombination aus praktischer Ausstattung, intelligent gestalteten Funktionsbereichen und einer durchdachten Raumaufteilung macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot.

Der Wohnbereich bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Dank der durchdachten Ausrichtung gelangt viel Licht in die Räume, sodass eine freundliche und angenehme Atmosphäre entsteht. Die vorhandene Einbauküche ist funktional konzipiert und Bestandteil der Ausstattung – hier können kulinarische Ideen direkt umgesetzt werden. Zwei separate Schlafzimmer bieten Raum zur Erholung und Rückzugsmöglichkeiten für Familienmitglieder oder Gäste.

Das Tageslichtbad ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, was für ein angenehmes Raumklima sorgt und an kühlen Tagen zusätzlichen Komfort bietet. Ein Hauswirtschaftsraum steht zur Verfügung und ist mit einem Waschmaschinenanschluss versehen, wodurch die Abläufe im Alltag effizient gestaltet werden können. Zusätzlichen Stauraum bietet der Abstellraum, der zum Unterbringen verschiedener Haushaltsutensilien geeignet ist.

Ein weiteres Highlight sind die zwei Balkone, die zu unterschiedlichen Tageszeiten genutzt werden können und somit ein Mehr an Wohnkomfort ermöglichen.

Zur Wohnung gehört ein Garagenstellplatz, der den Komfort eines sicheren und geschützten Parkplatzes direkt am Gebäude gewährleistet.

Dank der durchdachten Aufteilung und den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen entsteht ein angenehmes Wohngefühl, das sowohl Familien als auch Paaren oder Einzelpersonen attraktiven Raum bietet.

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant**

## **Détails des commodités**

- 4 Zimmer
- ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einbauküche
- 2x Schlafzimmer
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss (als 3. Schlafzimmer nutzbar)
- Bad mit Fußbodenheizung
- Abstellraum
- zwei Balkone
- 1x Garagenstellplatz

**CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant**

## Tout sur l'emplacement

Waldmünchen mit dem idyllischen Ortsteil Geigant besticht durch seine ländliche Ruhe und die harmonische Verbindung von Natur und gelebter Gemeinschaft im östlichen Bayern. Die Stadt bietet eine verlässliche Grundversorgung und eine lokale Verwaltung, die das tägliche Leben angenehm und unkompliziert gestaltet. Hier erleben Familien eine sichere und behütete Umgebung, die von Beständigkeit geprägt ist und Raum für eine nachhaltige Lebensgestaltung schafft. Die überschaubare Größe und der hohe Eigentümeranteil unterstreichen den familiären Charakter dieses charmanten Wohnortes.

Geigant als Ortsteil von Waldmünchen verleiht dem Wohnumfeld eine besonders naturnahe und zugleich freundliche Atmosphäre, die Familien ein Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt schenkt. Die ruhige Lage, eingebettet in sanfte Landschaften, lädt zu gemeinsamen Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein und fördert eine gesunde, aktive Lebensweise. Hier finden Eltern und Kinder ein Umfeld, das Sicherheit und Lebensqualität in Einklang bringt – ideal für eine glückliche und unbeschwerte Kindheit.

Die Infrastruktur rund um Geigant überzeugt mit einer Vielzahl familienfreundlicher Einrichtungen. Für die Bildung der Jüngsten ist die Grundschule Geigant in nur etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar, während der Kindergarten „Löwenzahn“ in gut 55 Minuten erreichbar ist und liebevolle Betreuung garantiert. Gesundheitsversorgung wird durch nahegelegene Ärzte und Apotheken in Waldmünchen gewährleistet, die mit dem Bus vom nahegelegenen Haltepunkt „Waldmünchen, Katzbach“ in nur einer Minute Fußweg bequem erreichbar sind. Freizeitaktivitäten finden Familien in den vielfältigen Sportanlagen und Spielplätzen, die in etwa 15 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben bieten. Für entspannte Stunden sorgen zudem die gastfreundlichen Gasthäuser und Cafés in der Umgebung, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere durch die Busstation „Waldmünchen, Katzbach“ in nur einer Gehminute, ermöglicht es Familien, flexibel und sicher ihre Ziele zu erreichen. So wird der Alltag erleichtert und die Mobilität auch ohne eigenes Auto gewährleistet.

Insgesamt präsentiert sich Waldmünchen mit Geigant als ein Ort, an dem Familien in einer behutsam bewahrten Naturidylle ein sicheres, gesundes und gemeinschaftliches Leben führen können. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, verlässlicher Infrastruktur und liebevoll gestalteten Freizeitangeboten macht diese Lage zu einer idealen Wahl für Familien, die Wert auf eine zukunftsorientierte und lebenswerte Heimat legen.

**CODE DU BIEN: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant**

## **Plus d'informations**

**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: 26201053 - 93449 Waldmünchen / Geigant**

## 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)**