

Waldmünchen

# Charmantes kleines Haus mit großem Garten

*CODE DU BIEN: 24201098*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 130.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60,39 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 998 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

- 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: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24201098                 |
| Surface habitable      | ca. 60,39 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants          |
| Pièces                 | 3                        |
| Chambres à coucher     | 2                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 1936                     |
| Place de stationnement | 2 x Garage               |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 130.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                                        |

CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## Informations énergétiques

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à poêle |
| Chauffage                                        | bois              |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 06.12.2034        |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 135.20 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2005                                        |

CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



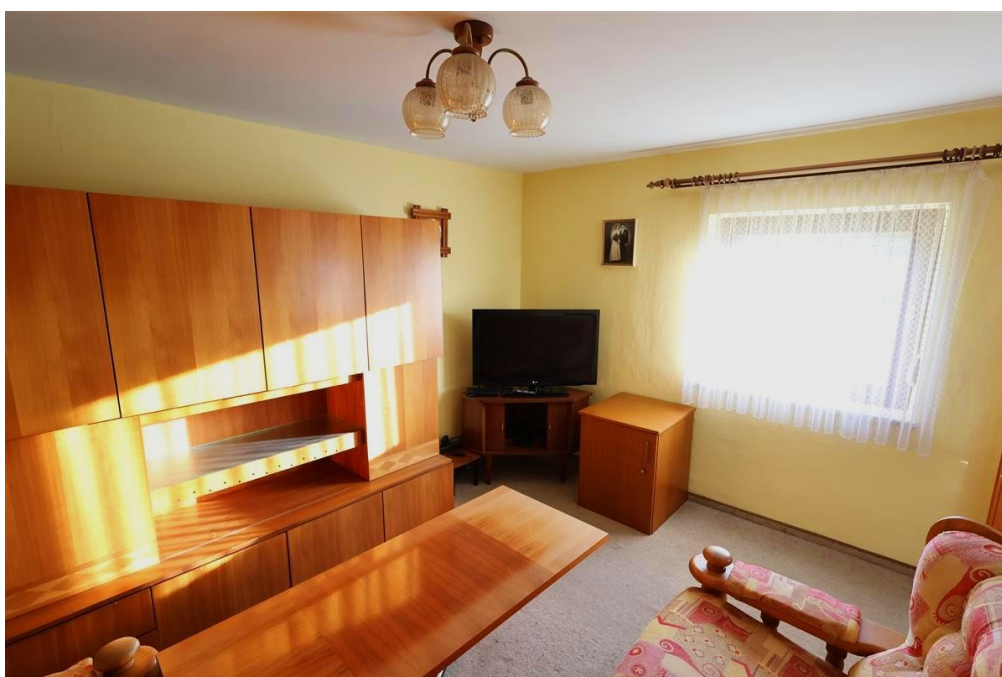
CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



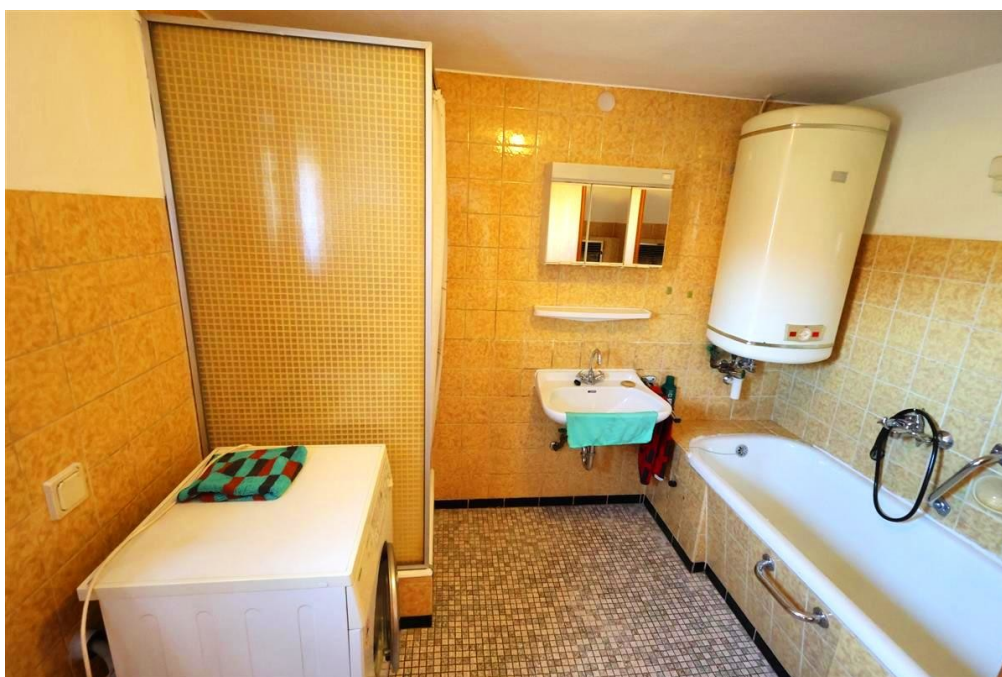
CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



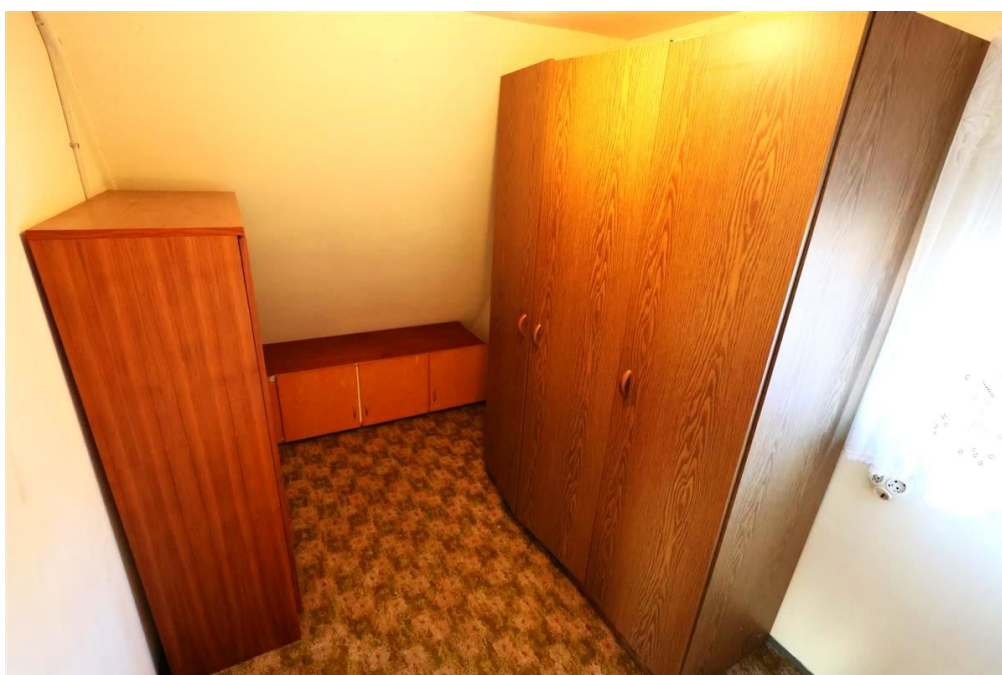
CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



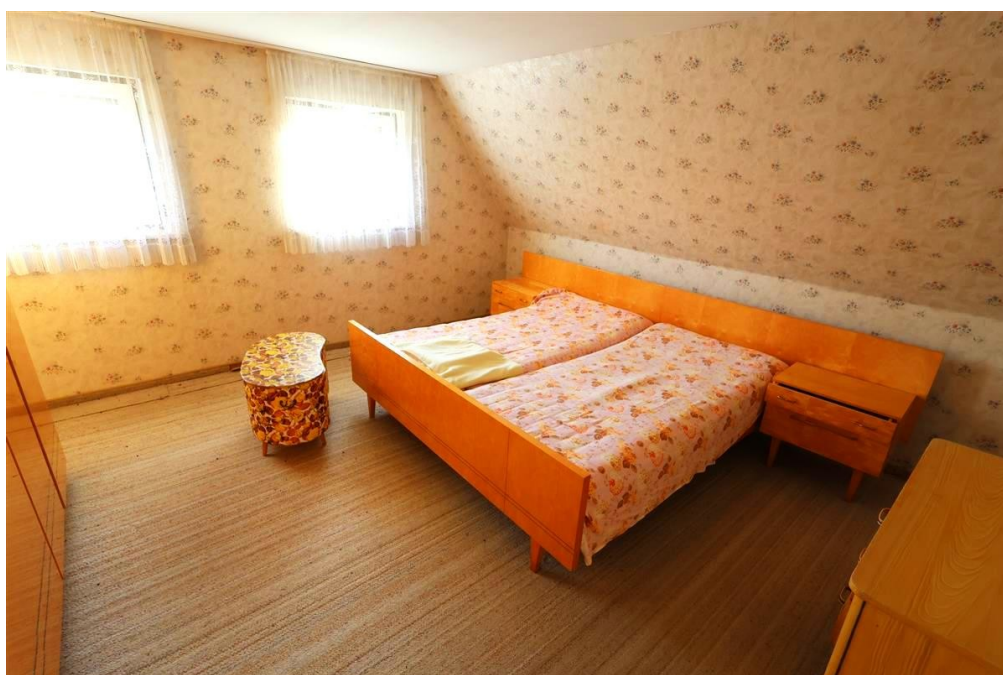
CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein kleines Einfamilienhaus, das durch seine praktische Raumaufteilung und die einfache, aber funktionale Ausstattung überzeugt. Mit insgesamt drei Zimmern, davon zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer das sowohl mit einer Wanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist, bietet dieses Haus Platz für eine kleine Familie oder ein Paar.

Das Herzstück des Wohnbereichs ist ein Kachelofen, der in der kühleren Jahreszeit für wohlige Wärme und eine angenehme Atmosphäre sorgt. Zusätzlich könnte in der Küche ein Holzofen, der sowohl zum Kochen als auch zum Heizen genutzt werden kann angeschlossen werden.

Ein weiteres praktisches Merkmal der Immobilie ist der teilweise unterkellerte Bereich, der zusätzlichen Stauraum bietet. Für Handwerker oder Bastler steht eine separate Werkstatt zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Im angrenzenden Holzlager können die notwendigen Brennmaterialien für die Öfen trocken und sicher aufbewahrt werden.

Das Highlight der Außenanlagen ist der großzügige Garten, der viel Raum für Freizeitaktivitäten oder gärtnerische Gestaltungsideen bietet.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Gegend, die eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischen Einrichtungen sicherstellt.

Vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus bietet, zu machen.

CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## Détails des commodités

- Bad mit Wanne und Dusche
- teilweise unterkellert
- Außendämmung
- großer Garten
- Kachelofen
- 2 Garagen
- Werkstatt
- Holzlager

CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im schönen Waldmünchen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Arzt- und Zahnarztpraxen, Apotheken und Bahnhof sind in Waldmünchen vorhanden und in wenigen Minuten erreichbar.

Mit hohem Freizeitwert, den Sie z.B. durch die rund 100 Kilometer langen Wanderwege durch die Natur gestalten können.

Im Winter bieten die drei Skigebiete Arber, Eck-Riedelstein und Hoher Bogen abwechslungsreiche Möglichkeiten.

CODE DU BIEN: 24201098 - 93449 Waldmünchen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.12.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 135.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 24201098 - 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)