

## hochwertige Doppelhaushälfte mit viel Platz bei Erding



Außenansicht

**Objektnummer: 1651\_4353**

**Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>PLZ/Ort:</b>	85469 Walpertskirchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	239,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 127,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

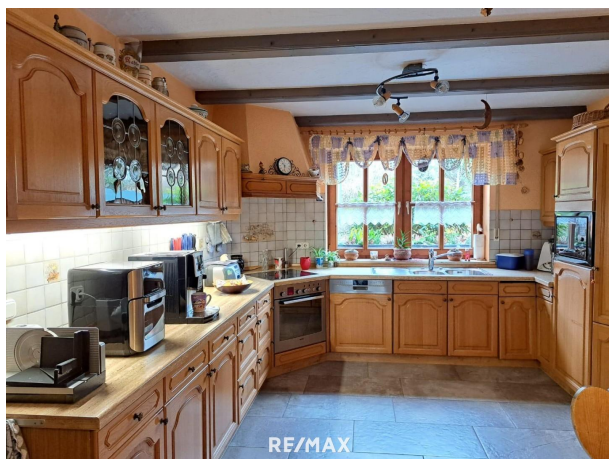
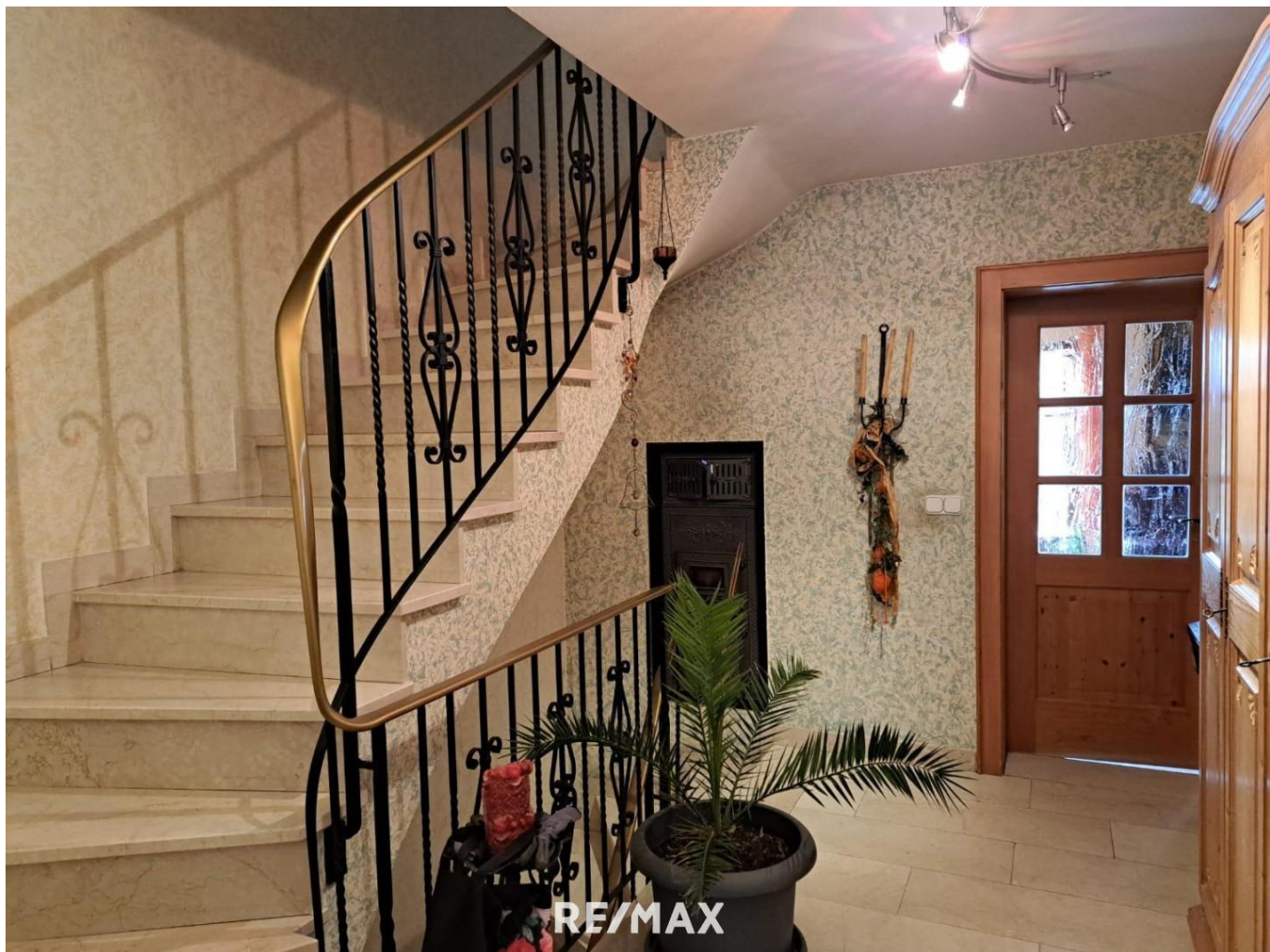
**Provisionsangabe:**

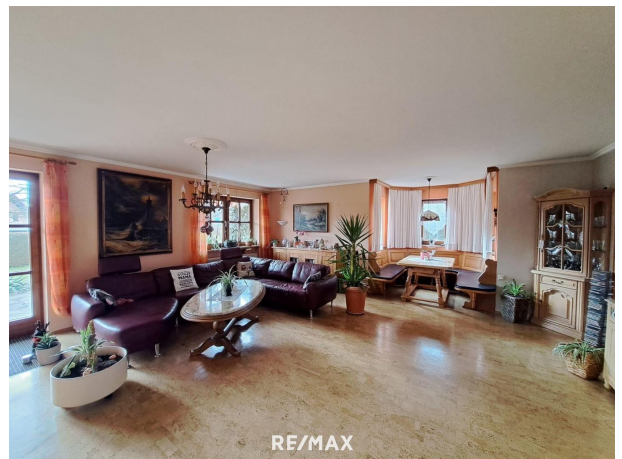
3.57 %

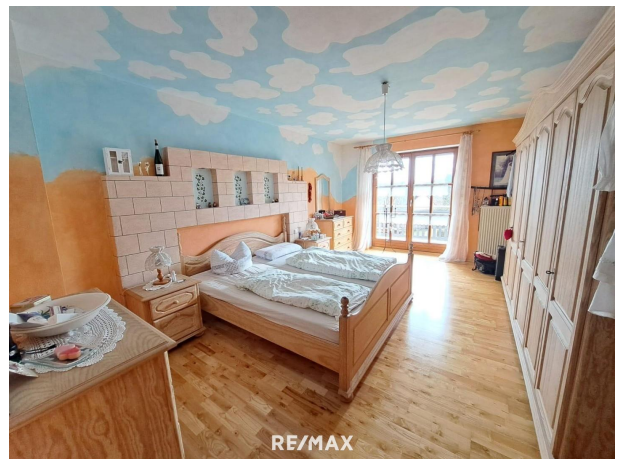
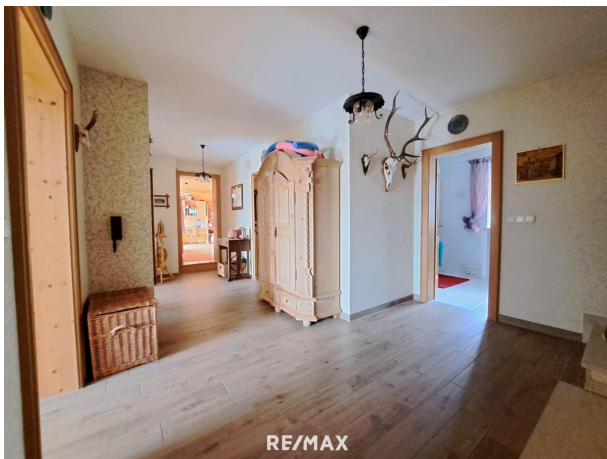
## Ihr Ansprechpartner

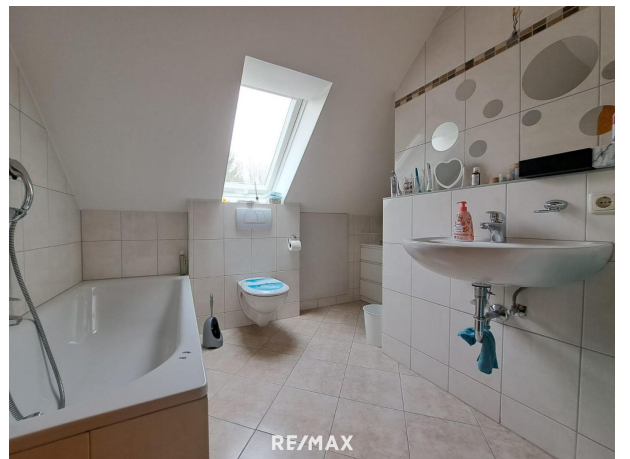


**Sonja Freilinger**











## Objektbeschreibung

Die sehr gepflegte, helle und großzügige Doppelhaushälfte bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine ideale Lage für Pendler und Familien, die viel Platz und Komfort schätzen. Auf insgesamt 239 m<sup>2</sup> wurden zu der großen Familienwohnfläche noch zwei zusätzliche Wohnbereiche mit jeweils eigenem Badezimmer und die Möglichkeit für eine Küche ausgeklügelt, perfekt geplant und umgesetzt. So entspannt jedes Familienmitglied im eigenen Wohnbereich. Die Einheiten sind jedoch nicht getrennt erreichbar, was sich natürlich durch Umbaumaßnahmen ändern lässt, die Möglichkeit dazu ist vorhanden. Eine hochpreisige Einbauküche im Erdgeschoss und der vom Schreiner in den Erker angepasste Essbereich im Wohnzimmer, sind im Kaufpreis inkludiert. Das Haus wurde inklusive der Doppelgarage voll unterkellert, dadurch ergibt sich zusätzlich zu der Gartenhütte sehr viel Stauraum. Die Immobilie wird mit einer Ölheizung versorgt, zusätzlich ist auch ein Gasanschluss vorhanden und lässt eine unkomplizierte Umstellung zu. Ein besonderes Highlight ist der schöne Kachelofen im Wohnzimmer, der bequem vom Flur aus beheizt wird. Die 1987 errichtete Immobilie in Massivbauweise steht auf einem 476 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde mit hochwertigen Holzfenstern ausgestattet. Nicht unwesentlich sind die 4 zusätzlichen Autostellplätze gegenüber vom Hauseingang, diese kann man mit 70 Euro jährlich von der Gemeinde anmieten und bringt Platz für Besucherfahrzeuge oder dem eigenen Wohnmobil. Auflistung der Wohnräume: Erdgeschoss: - Flur - Wohnzimmer mit Erker und Essbereich, Zugang zum Garten - Küche mit Essbereich - Gäste WC 1. Obergeschoss: - Flur - Raum für eine Küche, Leitungen sind vorhanden (oberhalb der Garage) - Wohnbereich (oberhalb der Garage) - Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon - Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon - Kinderzimmer - zwei Badezimmer Dachgeschoss: - Raum für eine Küche, Leitungen sind vorhanden - Wohnbereich - Schlafzimmer - Badezimmer - Büro Der Bahnhof ist fußläufig in nur 5 Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung zur Landeshauptstadt München, die nur 3 Bahnstationen entfernt liegt. Die Autobahnauffahrt ist ebenfalls in nur 5 Minuten erreichbar. Diese Doppelhaushälfte bietet somit nicht nur viel Platz für eine große Familie, sondern auch eine ideale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahn. EAW gültig bis: 11.03.2034 Baujahr: 1987 Art: verbrauchsorientiert Energieträger: Zentralheizung/Öl Wert: 127,4 kWh/m<sup>2</sup>a Energieeffizienzklasse: D Lage: Das Ortszentrum von Walpertskirchen ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso der Bahnhof. Die Gemeinde Walpertskirchen liegt ca. 8 km südöstlich von Erding und zählt ca. 2.000 Einwohner. Der kleine Ort liegt an der Bahnlinie München - Mühldorf und hat einen eigenen Bahnhof. Die Landeshauptstadt München ist mit der Bahn bequem nach 3 Stationen erreicht, der Flughafen München ist ca. 15 Autominuten entfernt. In Walpertskirchen gibt es einen Ganztageskindergarten sowie eine Grund- und Teilhauptschule. Weiterführende Schulen wie Realschule oder Gymnasium befinden sich in Erding und werden mit Schulbussen angefahren. Das Vereinsleben wird in Walpertskirchen großgeschrieben. Zum Wandern und Radfahren lädt das schöne Isental ein. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail). Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn



Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit hinweisen. Neuer Job, neue Perspektiven: Jetzt als Immobilienmakler/in durchstarten! Werden Sie Teil unseres Teams – jetzt bewerben unter [karriere@remax-innova.at](mailto:karriere@remax-innova.at). Weitere Infos in unseren News: <https://www.remax.at/de/ib/remax-innova-braunau-inn/news/wir-suchen-sie-16641> Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig! Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 127.

wär 4 kW

meb h/(m

edarf<sup>2</sup>a)

:

Klas D

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Frau Salletmayer unter der Mobilnr: Deutschland: 0171 7451406 Österreich: 0676 7451406 email: [s.salletmayer@remax-innova.at](mailto:s.salletmayer@remax-innova.at) zur Verfügung.