Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/012137

84478 WALDKRAIBURG

Den eigenen Wohntraum vollenden – Reihenendhaus mit begonnenem Innenausbau

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 79,74 m²	ca. 312,4 m²	4	280.000 €



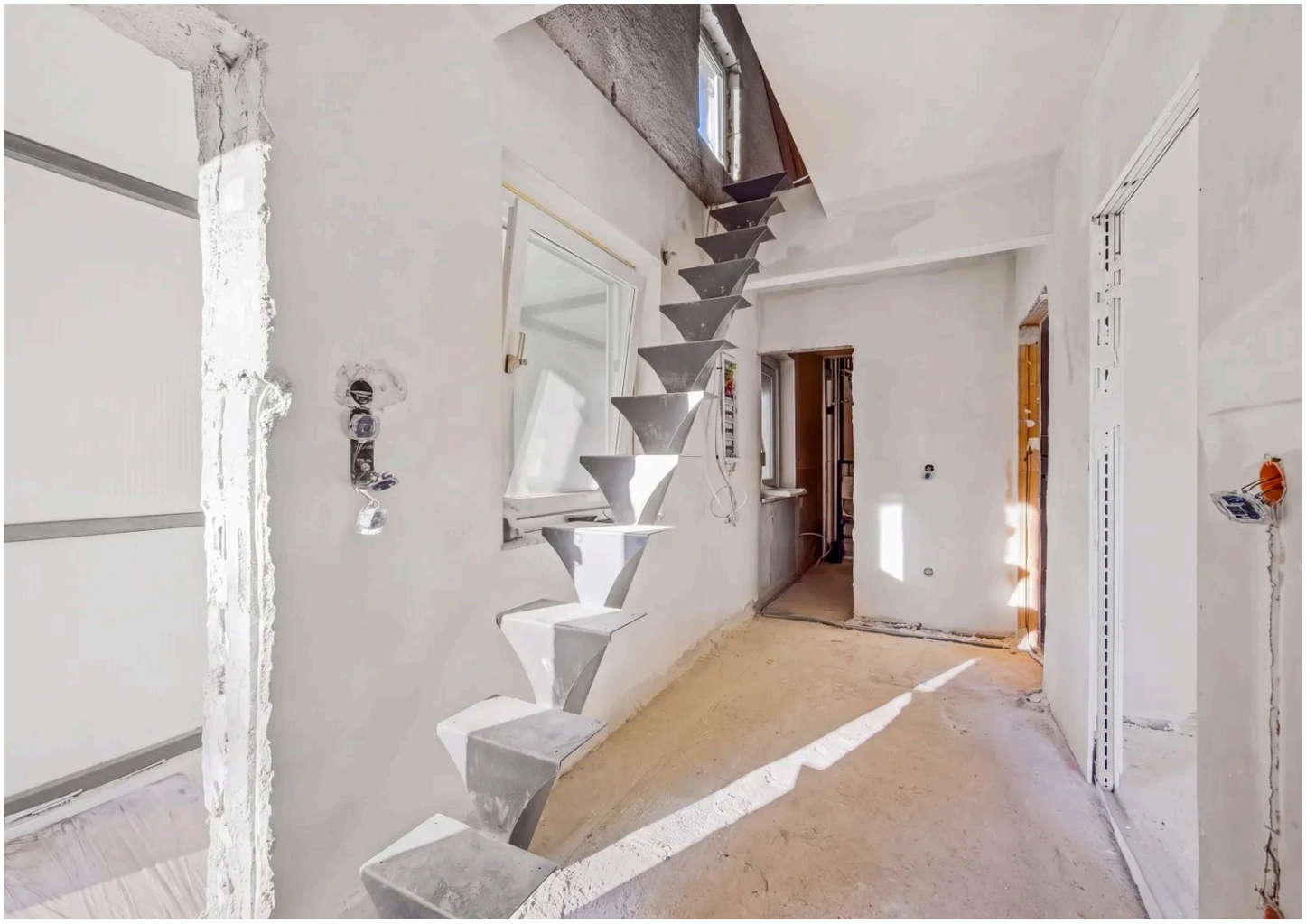
Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**280.000 €**
Kaufpreis pro m²	**3.511,41 €**
Wohnfläche	**ca. 79,74 m²**
Zimmer	**4**
Grundstücksfläche	**ca. 312,4 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2025**
Baujahr	**1955**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Teilsaniert**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**teilweise**

Erschließung	**voll erschlossen**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Fenster**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweis	**laut Gesetz nicht erforderlich**

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



Eingangsbereich

Objektbeschreibung

Das ursprünglich im Jahr 1954 in solider Massivbauweise errichtete Reihenendhaus wurde im Jahr 1975 durch einen Anbau erweitert und befindet sich auf einem ca. 312,40 m² großen Grundstück. Hiervon entfallen ca. 18,40 m² auf anteilige Verkehrsflächen.

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 79,74 m² bietet die Immobilie vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. In den vergangenen beiden Jahren wurde das Reihenendhaus bereits umfassend entkernt und teilweise saniert. Damit wurde eine wesentliche Grundlage geschaffen, um die Immobilie nach individuellen Vorstellungen fertigzustellen und in ein modernes Zuhause zu verwandeln.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss erschließt ein zentraler Flur die einzelnen Räumlichkeiten. Neben einer Küche und einem kleinen Badezimmer befindet sich hier der großzügige Wohn- und Essbereich. Das Obergeschoss umfasst zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer.

Auf beiden Wohnebenen wurden bereits wesentliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen insbesondere die Erneuerung der Leitungen und der Elektrik sowie die Neuverlegung des Estrichs. Darüber hinaus wurden bereits einige Fenster ausgetauscht. Die übrigen Fenster wurden ebenfalls erworben und stehen für den weiteren Einbau zur Verfügung.

Zusätzlich bietet das Dachgeschoss eine interessante Ausbaureserve, die sich vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit zu weiteren wohnlich nutzbaren Räumlichkeiten entwickeln ließe. Eine weitere Besonderheit stellt das außenliegende Treppenhaus dar. Dieses eröffnet bei entsprechender Planung und vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen die Möglichkeit, die beiden Wohnebenen als separate Wohneinheiten zu gestalten.

Mit Ausnahme des Anbaus ist das Reihenendhaus vollständig unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Im Untergeschoss befindet sich zudem eine Gaszentralheizung

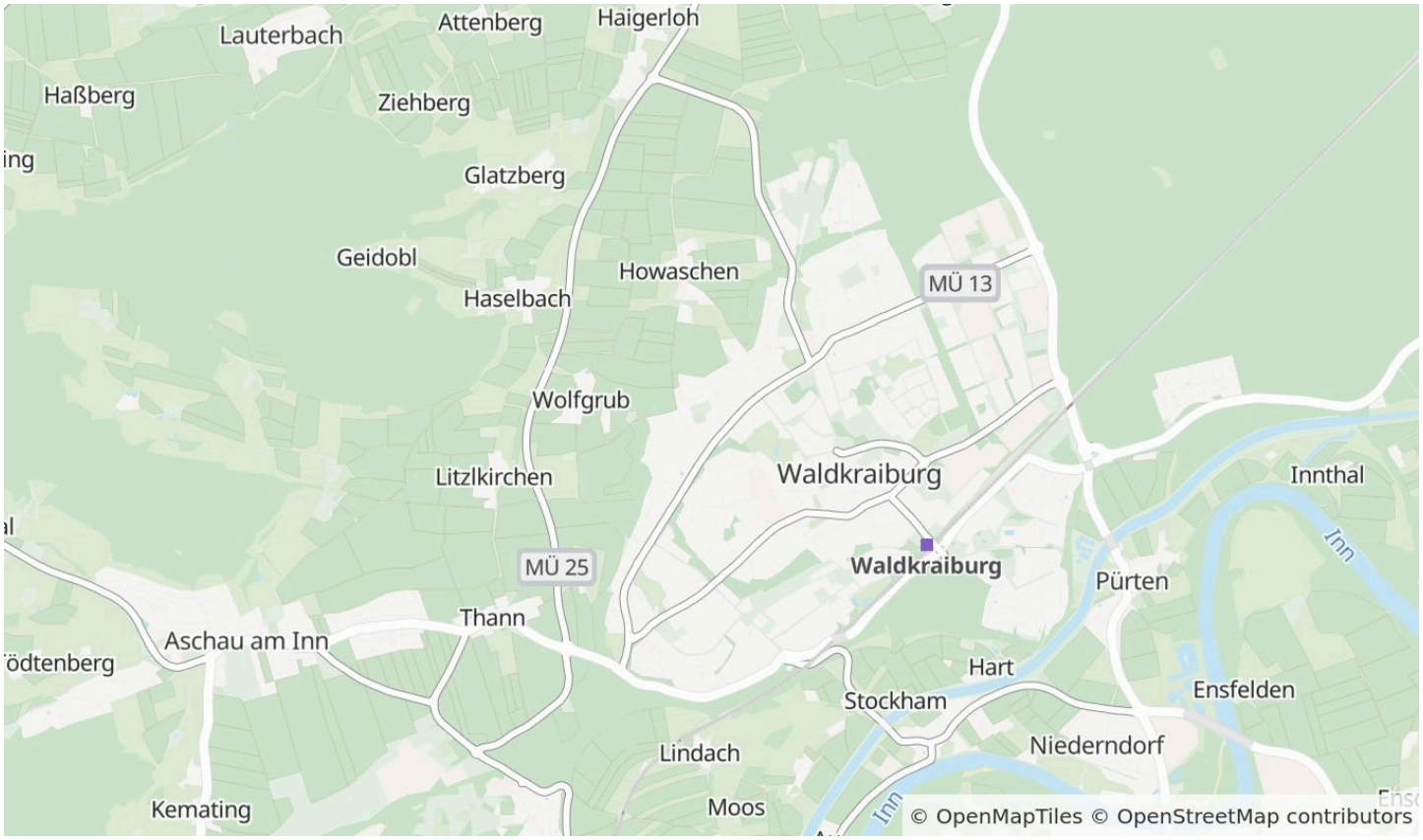
Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de

des Herstellers Viessmann, die bislang noch nicht angeschlossen wurde.

Das Reihenendhaus befindet sich derzeit in einem nicht fertiggestellten Sanierungszustand und erfordert weitere Ausbau- und Fertigstellungsarbeiten.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und bietet eine attraktive Gelegenheit für handwerklich versierte Käufer und Individualisten, die ein bereits begonnenes Sanierungsprojekt nach eigenen Vorstellungen vollenden und sich ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen möchten.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

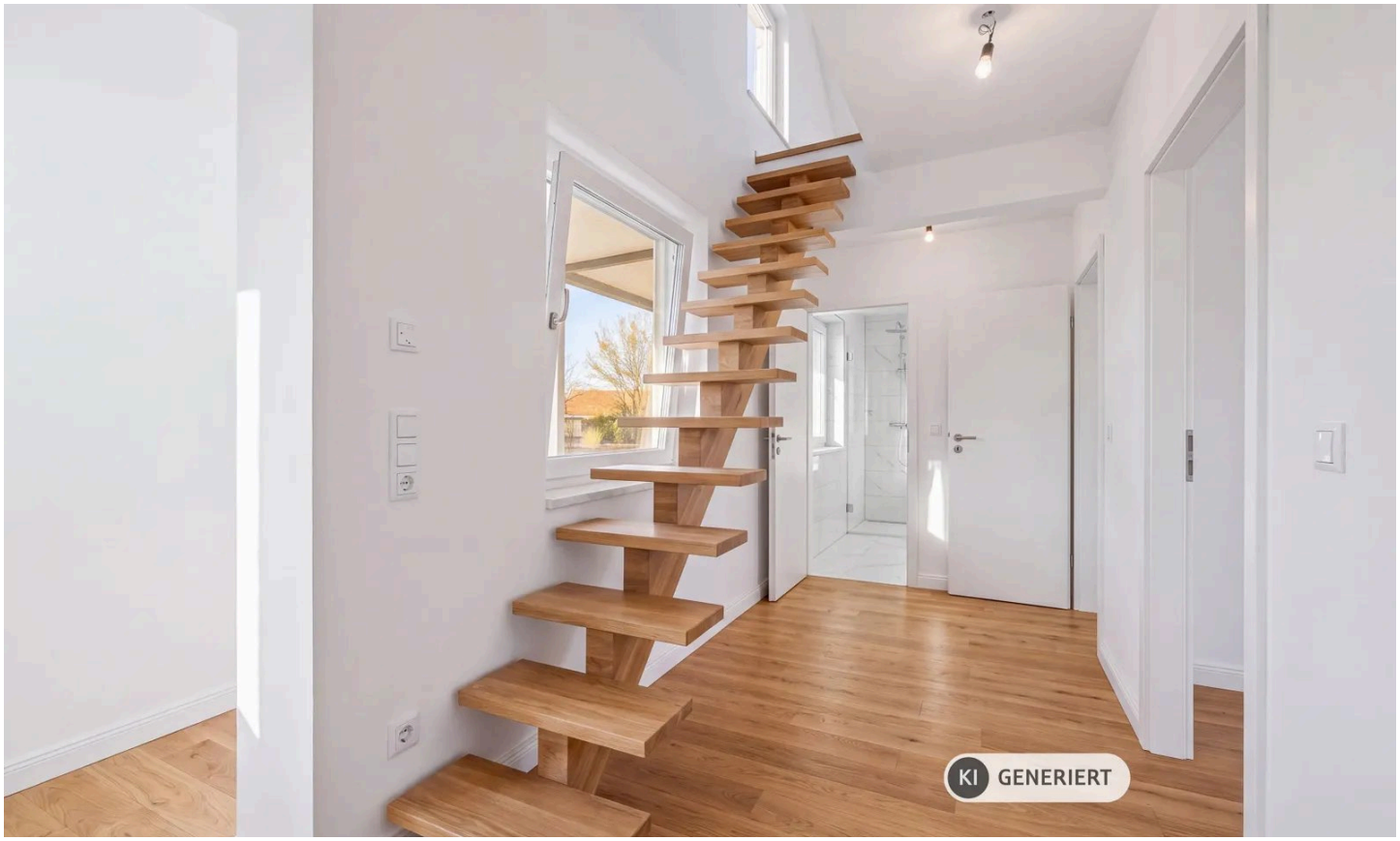
Lagebeschreibung

Waldkraiburg liegt im südostbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und zählt mit rund 27.000 Einwohnern zu den größeren Städten der Region. Die Stadt verbindet eine gewachsene Infrastruktur mit einer guten Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Über die nahegelegene A94 ist die Landeshauptstadt München gut erreichbar, ebenso bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mühldorf am Inn, Burghausen und in das weitere Umland. Gleichzeitig bietet das Umfeld von Waldkraiburg zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit, insbesondere durch die umliegenden Wald- und Naturlandschaften.

Die Immobilie befindet sich in einem etablierten, überwiegend wohngeprägten Umfeld mit angenehmer Nachbarschaft und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke sowie Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch das Waldkraiburger Stadtzentrum mit weiteren Geschäften, gastronomischen Angeboten und Dienstleistungen ist schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ergänzt die gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebiets und schafft zusätzliche Flexibilität im Alltag.

Die Mikrolage zeichnet sich insbesondere durch ihre gute Alltagstauglichkeit und das angenehme Wohnumfeld aus. Gleichzeitig bieten die umliegenden Grün- und Erholungsflächen vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und eine aktive Freizeitgestaltung. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und kurzen Wegen macht die Lage zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für die zukünftigen Eigentümer.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



KI-generiert: Eingangsbereich

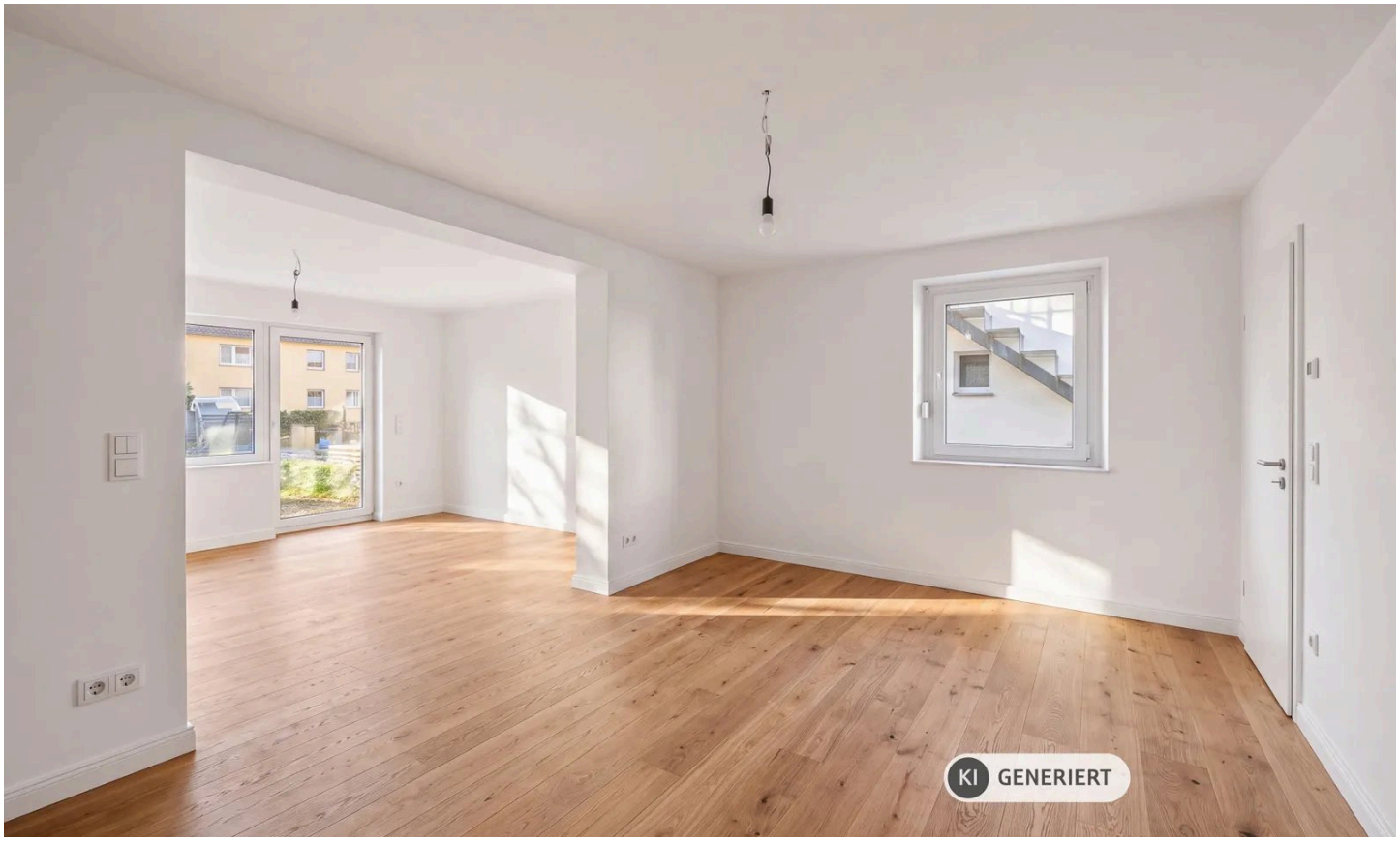


Wohnzimmer

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



KI-generiert: Wohnzimmer

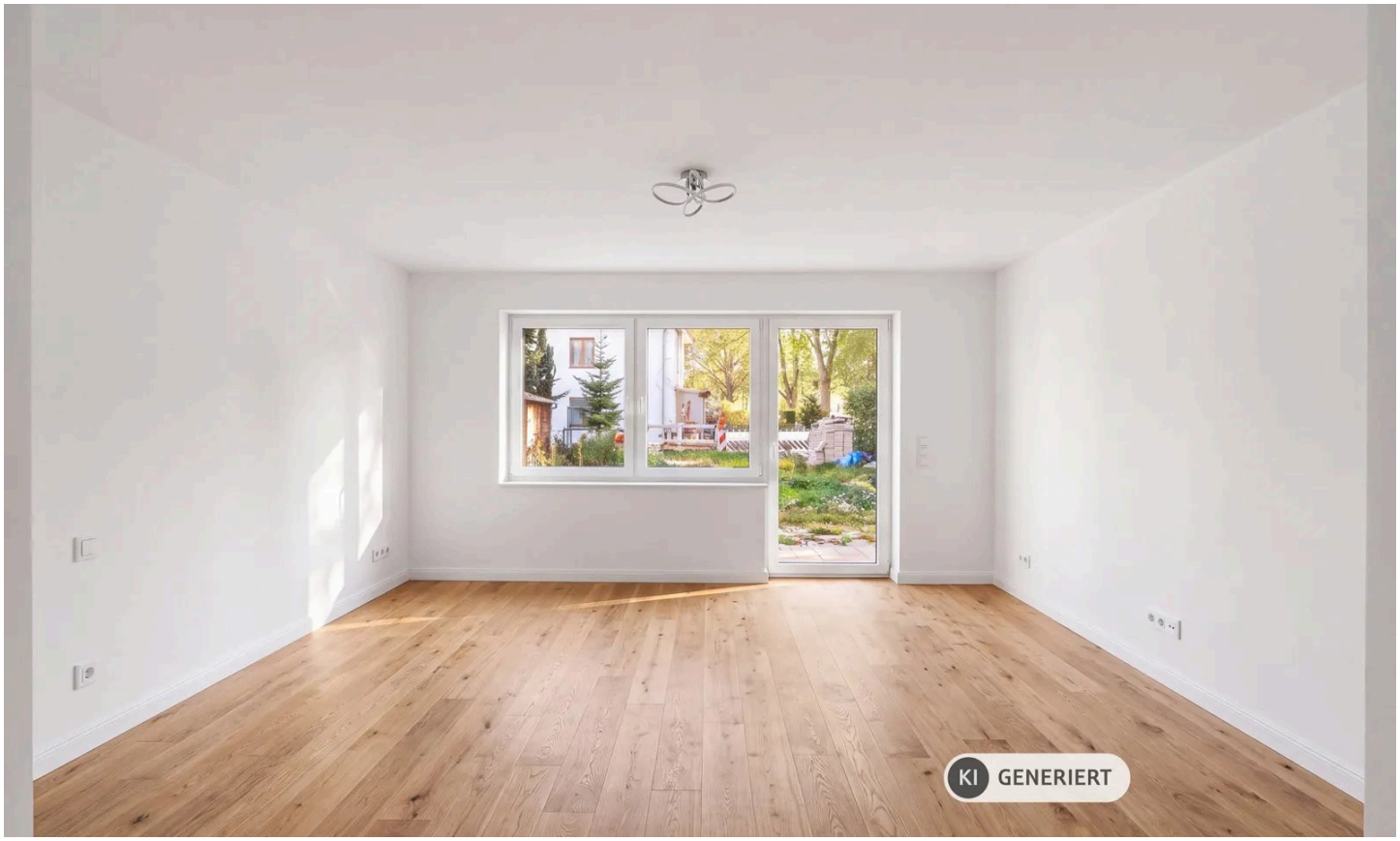


Wohnzimmer

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



KI-generiert: Wohnzimmer



Bad

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



KI-generiert: Bad

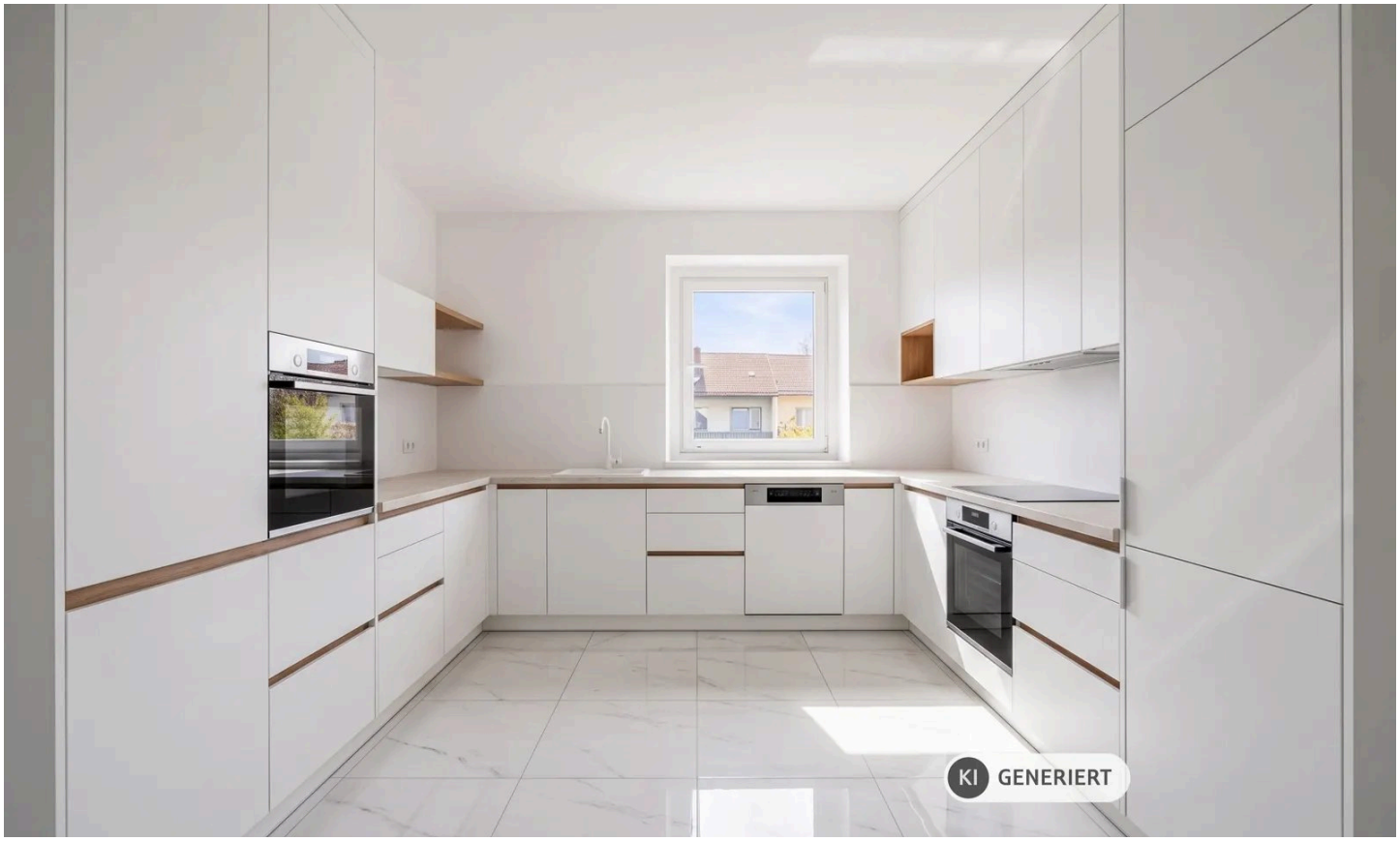


Küche

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



KI-generiert: Küche

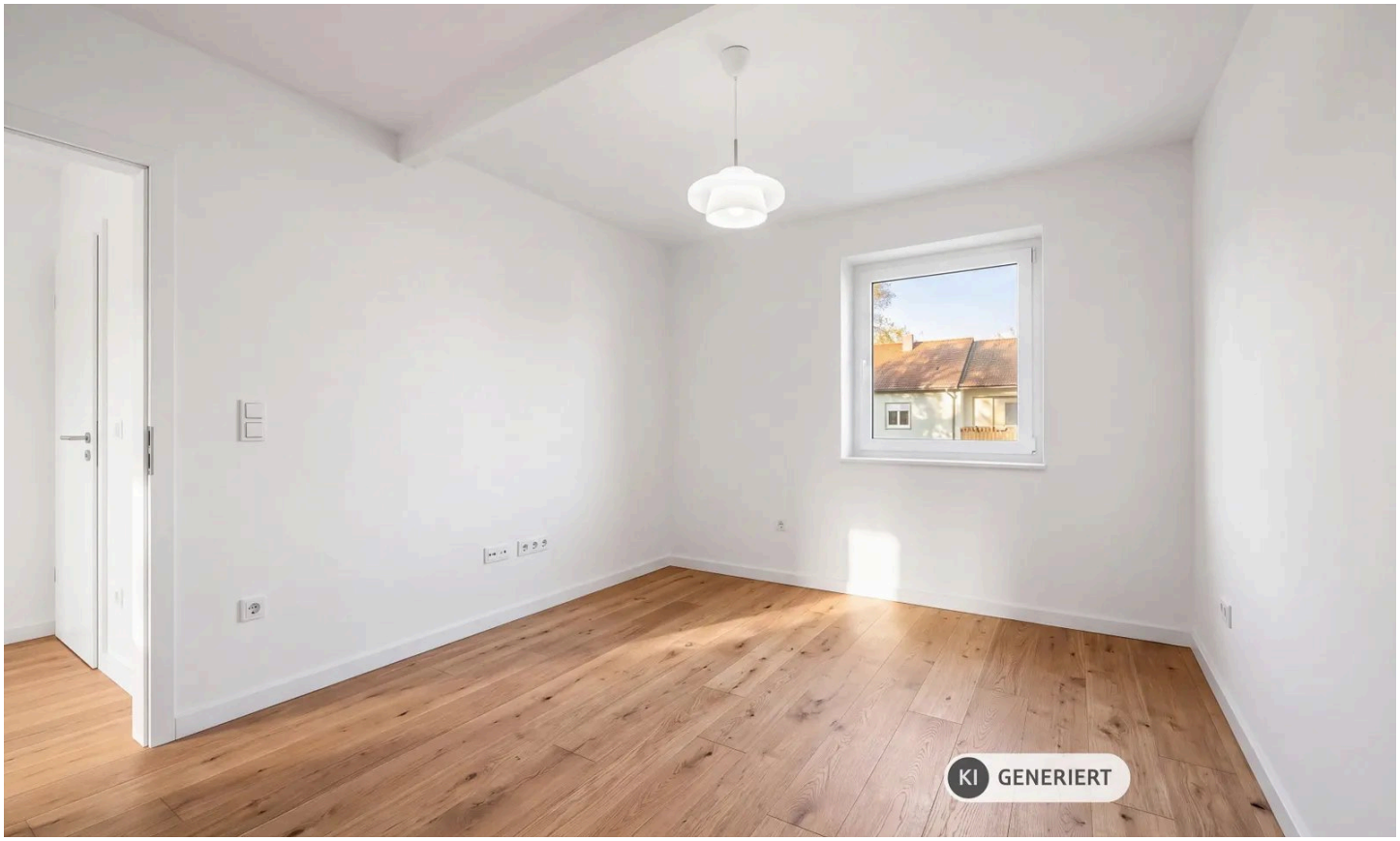


Schlafzimmer

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



KI-generiert: Schlafzimmer



Schlafzimmer

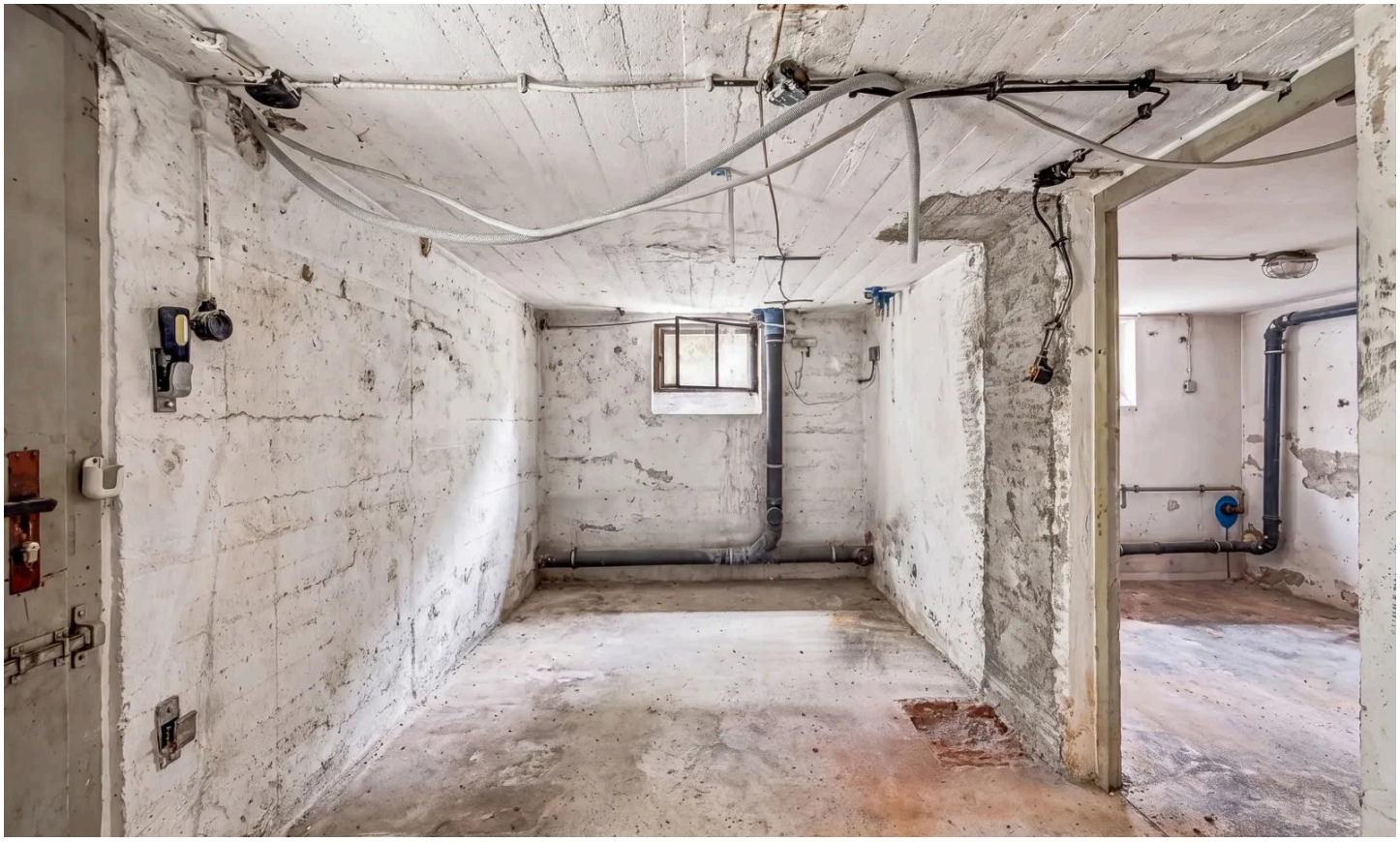
Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



KI-bearbeitet: Dachboden

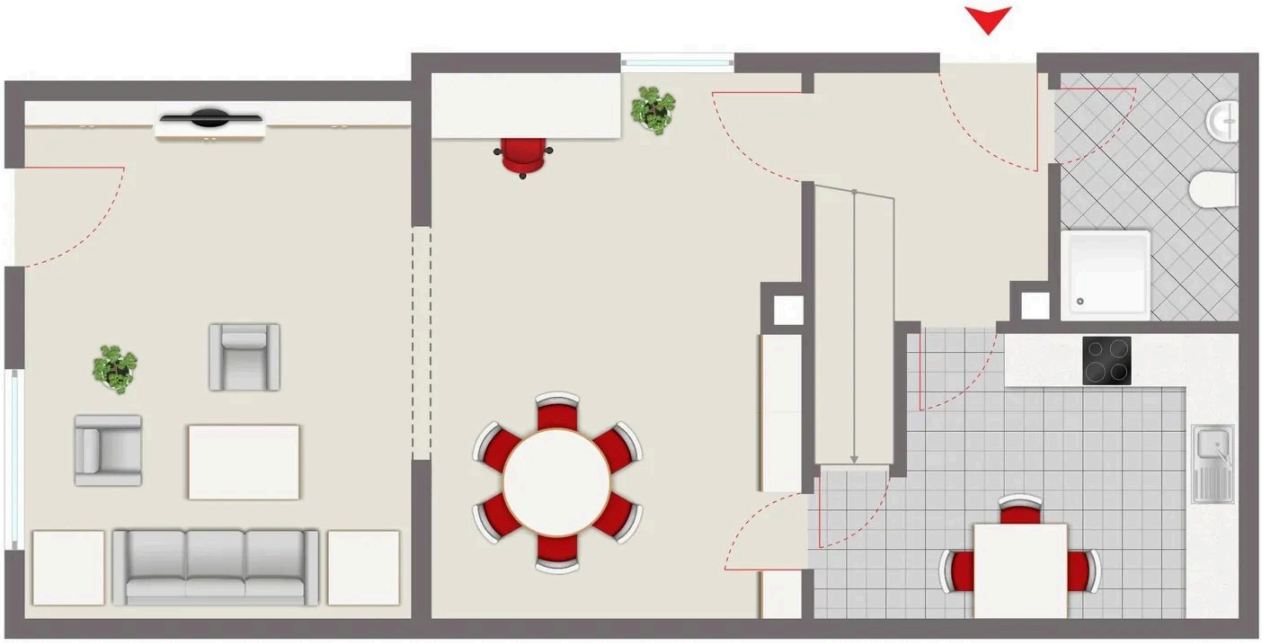


Keller

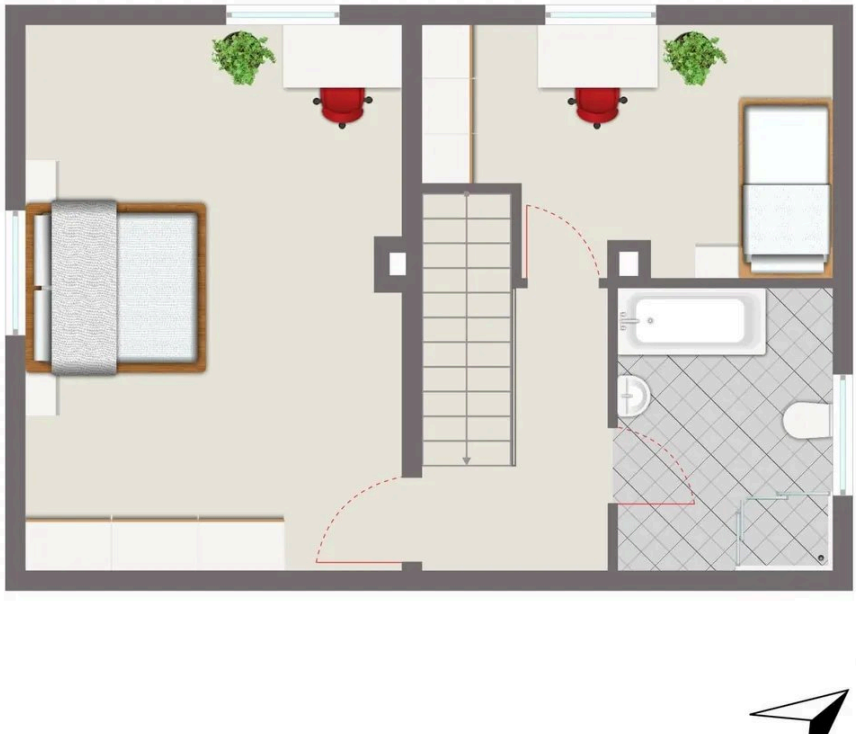
Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de

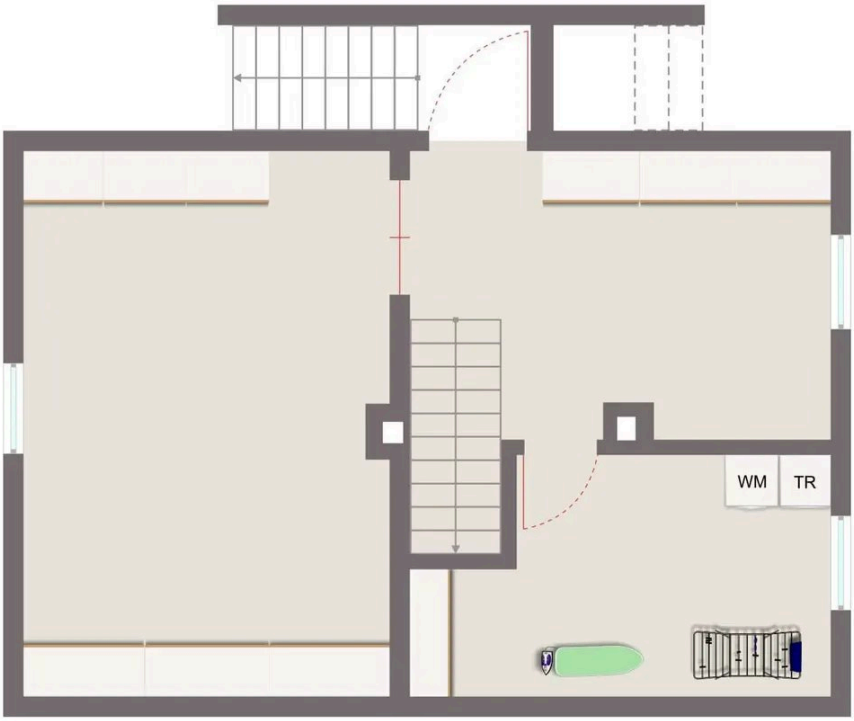


Erdgeschoss



Obergeschoss

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de





Kellergeschoss

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— ruhige Wohnlage

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Daniel Rajic

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 88

E-Mail: Daniel.Rajic@sis.de

Diese Immobilie online