

EXPOSÉ

charmante 3-Zimmer Dachgeschosswohnung
in Waldkraiburg, Wohnfläche 76,03 m², Baujahr 1992

Kaufpreis: 226.000 € (2.802 €/m²)

inkl. TG-Stellplatz (13.000 €)



OBJEKTBESCHREIBUNG:

Charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon

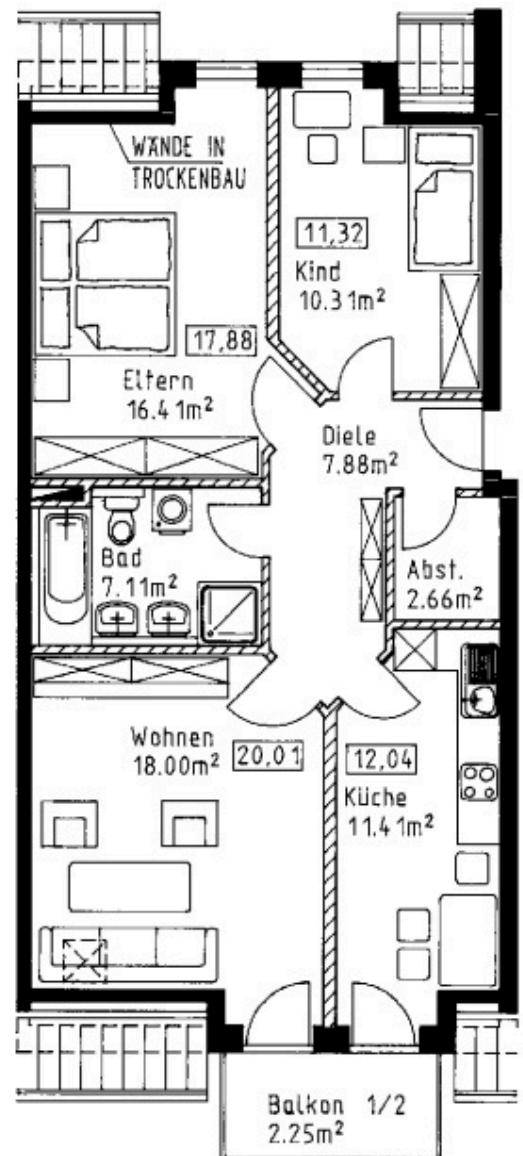
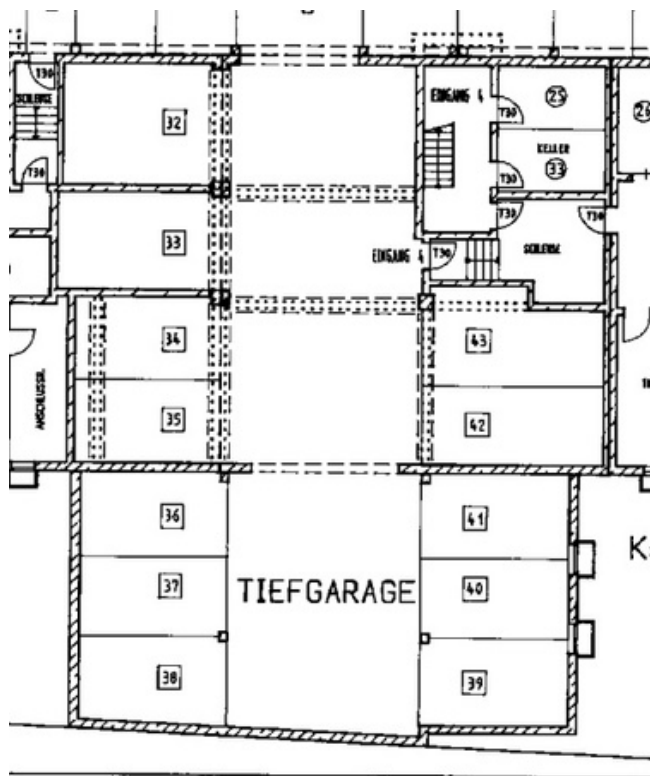
Willkommen in dieser gemütlichen und gut geschnittenen 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung, die sowohl als Kapitalanlage als auch als langfristig attraktives Zuhause überzeugt. Die gepflegte Immobilie besteht durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und einen ruhig gelegenen Balkon, der sowohl über das Wohnzimmer als auch über die Küche zugänglich ist – ein echtes Highlight für entspannte Stunden im Freien.

RAUMAUFTeilUNG & AUSSTATTUNG:

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann mit ein paar Schönheitsreparaturen schnell zu einem echten Wohnraum werden. Gestalten Sie diese Wohnung ganz nach Ihren Vorstellungen – die ideale Grundlage ist bereits vorhanden!

Die Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Wohnzimmer, das direkten Zugang zum Balkon bietet, sowie einer separaten Küche, die ebenfalls auf den Balkon führt. Ein ruhiges Schlafzimmer und ein freundliches Kinder- oder Arbeitszimmer schaffen vielseitige Rückzugsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine funktionale Diele, einen praktischen Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Kellerabteil. Ein Tiefgaragenstellplatz (Nr. 43) rundet das Angebot ab.

GRUNDRISS:

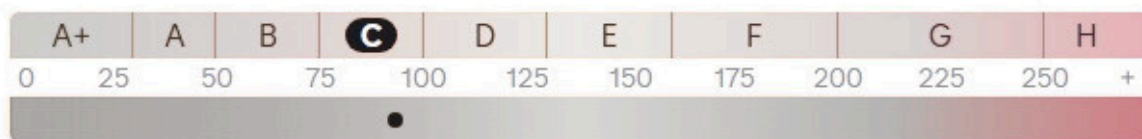


DAS GEBÄUDE & DIE UMGEBUNG:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit insgesamt 45 Wohneinheiten, verteilt auf fünf Hauseingänge. Die Wohnanlage ist gepflegt und bietet ein angenehmes, nachbarschaftliches Umfeld.

ENERGIE & HEIZUNG:

Die Wohnanlage verfügt über eine Zentralheizung welche mit Erdgas betrieben wird. Geplant ist ein Fernwärmeanschluss sobald dies möglich ist.



Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

Baujahr laut Energieausweis

1992

Gültigkeit

21.11.2017 bis 20.11.2027

Endenergieverbrauch

92,90 kWh/(m²-a)

Gebäudetyp

Wohngebäude

Wesentliche Energieträger

Erdgas

Effizienzklasse

C

INVESTIEREN MIT PERSPEKTIVE - VERMIETET SEIT 2012:

Die Wohnung ist seit dem 01.01.2012 zuverlässig vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 524,00 € monatlich. Die Mieterstruktur ist stabil, das Umfeld gepflegt – beste Voraussetzungen für eine sorgenfreie Vermietung auf lange Sicht.

Die monatliche Hausgeld-Vorauszahlung beträgt derzeit 300,00 €.



HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- Baujahr 1992
- Wohnfläche: 76,03 m²
- Zimmer: 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer)
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Küche zum Kochen und Genießen
- Balkon mit schönem Ausblick, perfekt für ruhige Momente
- Fußboden: Fliesen und Laminat
- Tiefgaragenstellplatz - wertsteigernd und komfortabel
- Abstellraum sowie Kellerabteil für extra Stauraum
- funktionaler Grundriss - flexibel nutzbar für Singles, Paare oder kleine Familien
- ruhige und gepflegte Wohnanlage
- solide Vermietungshistorie - ideal für Kapitalanleger



LAGE:

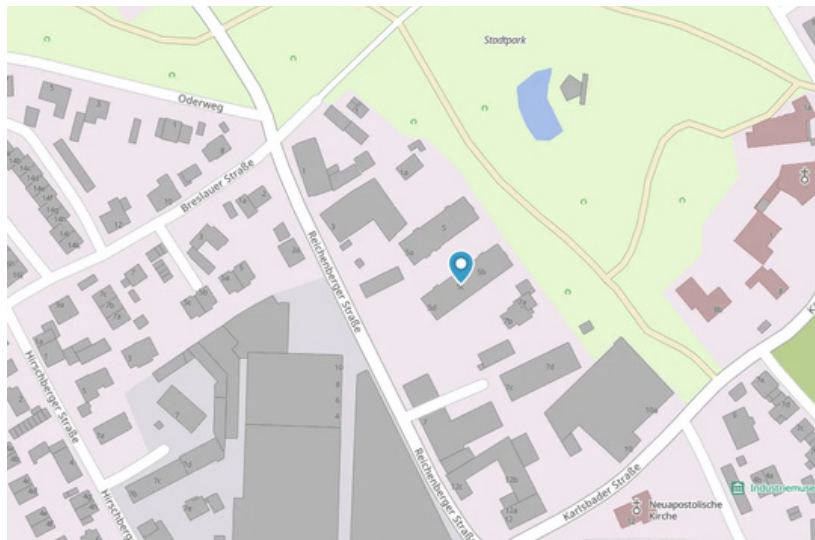
Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Reichenberger Straße, im Herzen von Waldkraiburg – einer modernen und gut angebundenen Stadt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Die Lage vereint urbanes Leben mit naturnahem Wohnen und bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktive Perspektiven.

Verkehrsanbindung & Infrastruktur

Die Haltestelle „Reichenberger Str.“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt und wird von mehreren Buslinien bedient, die eine direkte Verbindung zum Stadtplatz Waldkraiburg sowie zum Bahnhof Mühldorf am Inn bieten. Der nahegelegene Bahnhof Waldkraiburg ermöglicht zudem eine Anbindung an das Eisenbahnnetz, insbesondere auf der Strecke Rosenheim-Mühldorf. Für Autofahrer ist die Stadt über die A94 gut erreichbar. Die Landeshauptstadt München erreicht man somit in unter einer Stunde.

Einkaufsmöglichkeiten & Versorgung

In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Der Stadtplatz von Waldkraiburg ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften, Restaurants und Cafés.



LAGE:

Freizeitmöglichkeiten & Naherholung

Waldkraiburg zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus. Die Stadt verfügt über mehrere Parkanlagen die zum Entspannen und Erholen einladen. Für sportlich Aktive bieten sich Rad- und Wanderwege an, die direkt ins Inntal führen und Anschluss an den Inntalradweg bieten.

Bildungseinrichtungen

Für Familien mit Kindern stehen in Waldkraiburg mehrere Bildungseinrichtungen zur Verfügung, darunter Kindergärten, Grundschulen, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Volkshochschule und eine Musikschule .

Fazit

Die Wohnung in der Reichenberger Straße bietet eine zentrale Lage mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote. Ob als Kapitalanlage oder zukünftiges Eigenheim – diese Immobilie vereint alle Vorteile urbanen Wohnens in einer attraktiven Umgebung.

SONSTIGES:

Bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages wird eine Käuferprovision in Höhe von 1,79 % inkl. 19% MwSt. fällig, gerechnet aus dem verbrieften Kaufpreis. Der Immobilienmakler hat mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Die in diesem Exposé verwendeten Innenaufnahmen wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt. Sie dienen ausschließlich der veranschaulichenden Darstellung des Raumzuschnitts und der Wohnatmosphäre. Diese Maßnahme wurde bewusst gewählt, um die Privatsphäre der derzeitigen Mieter zu schützen und gleichzeitig einen möglichst realitätsnahen Eindruck der Wohnung zu vermitteln. Bitte beachten Sie, dass Mobiliar, Farben und Ausstattungsdetails in den KI-generierten Bildern vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Melanie Schwedes
Immobilienfachwirtin (IHK)
Telefon: 08677/917 99-18
Mobil: 0151 141 72230
E-Mail: schwedes@beck-firmengruppe.de