

# Schicke 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit kleinem Gartenanteil und TG-Stellplatz



**Schulstraße 17**  
84431 Heldenstein

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 57,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 194.000,00 EUR

Scout-ID: 149516932  
Objekt-Nr.: 252



## Ihr Ansprechpartner:

Willburger & Luft GmbH & Co. KG - Immobilien & Hausverwaltung

Willburger & Luft GmbH & Co. KG

E-Mail: [kontakt@wilu-ihv.de](mailto:kontakt@wilu-ihv.de)

Tel: +49 8636 5900

Fax: +49 8636 5911

Web: <http://www.wilu-ihv.de>

Wohnungstyp:	Erdgeschosswohnung
Nutzfläche ca.:	7,00 m <sup>2</sup>
Etage:	0
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1996
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	125,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1996
Bezugsfrei ab:	ab sofort
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 293,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 15.000,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57%

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Käuferprovision 3,57 % inkl. 19% MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

## Schicke 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit kleinem Gartenanteil und TG-Stellplatz



**Schulstraße 17**  
84431 Heldenstein

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 57,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 194.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht hier eine 2-Zimmerwohnung samt Kellerabteil und TG-Stellplatz, welche sich im Erdgeschoss eines 1996 in Massivbauweise errichteten Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten befindet.

Diese Wohnung bietet insgesamt ca. 57 qm Wohnfläche, verteilt auf eine Diele, ein Badezimmer mit Tageslichtfenster, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und eigenem kleinen Gartenanteil.

Es handelt sich um ein sehr gepflegtes Objekt, welches von Anfang an vom jetzigen Eigentümer bewohnt wurde. Es wurde stets auf Sauberkeit und einen pfleglichen Umgang geachtet.

Das Objekt ist derzeit leerstehend, nicht vermietet und sofort bezugsfrei.

### Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über eine etwa 6 qm große Diele. Von hier aus gelangen Sie in alle Räume dieses schönen Objekts.

Rechter Hand befindet sich das Badzimmer, welches über ein Tageslichtfenster verfügt und mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einer Toilette sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Das Schlafzimmer weist mit seinen mehr als 14 qm eine komfortable Größe auf. Ebenfalls verfügt es über zwei Tageslichtfenster.

Die etwa 5 qm große Küche verfügt Tageslichtfenster, bei welchem – wie bei allen Fenstern dieser Wohnung – Rollläden eingebaut sind.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit seinen 22 qm Größe, Fensterfront und doppelflügeligen Terrassentüre ist eines der Highlights dieser schönen Wohnung.

Von hier aus haben Sie Zugang zu Ihrer nach Westen ausgerichteten Terrasse, welche durch den darüberliegenden Balkon überdacht ist. Ebenfalls besteht ein Sondernutzungsrecht für einen kleinen Gartenanteil, welcher direkt an die Terrasse anschließt.

Zur Wohnung gehörend ist ein eigenes Kellerabteil (ca. 5 qm) sowie ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, welche Sie trockenen Fußes über das Treppenhaus erreichen

### Lage:

Das angebotene Objekt liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Heldenstein, nur wenige Minuten vom Ortsmittelpunkt entfernt. Dort bietet ein Bäckerwagen von Dienstag bis Sonntag frische Backwaren an.

Heldenstein verfügt über einen EDEKA Markt mit angeschlossener Bäckerei, welcher sich ebenfalls lediglich wenige Gehminuten entfernt befindet.

wenige Gehminuten entfernt befindet.

Ebenfalls vor Ort befindet sich eine Tierärztin, eine Tankstelle sowie zwei Gastronomiebetriebe mit Biergärten.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie z.B. Supermarkt, Getränkemarkt, Bäckereien, Gastronomiebetriebe, Imbisse, Banken, Möbelhaus und Bekleidungsgeschäft sind in im 3 km entfernten Ampfing vorhanden.

Heldenstein weiß durch seine hervorragende verkehrliche Anbindung zu überzeugen:

In 5 min erreichen Sie den Bahnhof Ampfing, einer Eilzug-Station der Linie Mühldorf - München. Den Ostbahnhof erreichen Sie mit der Bahn in ca. 50 Minuten.

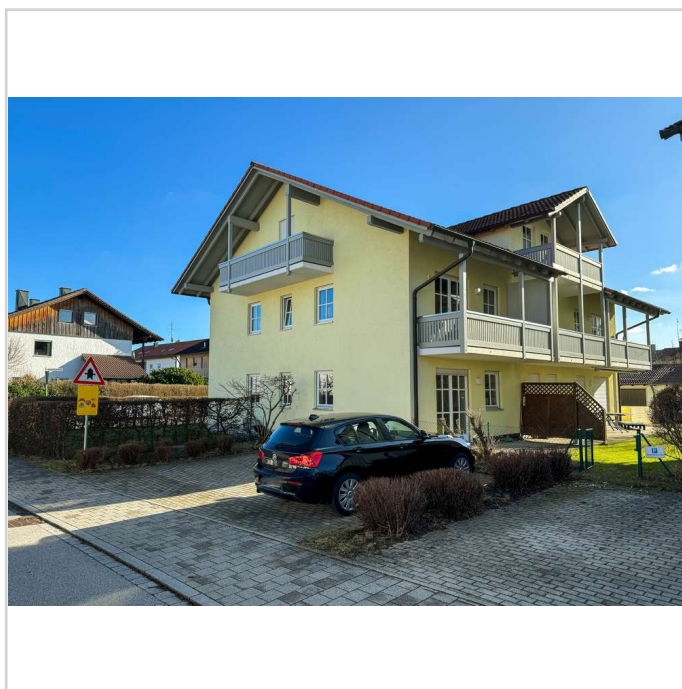
Über die Autobahn A94, Anschlussstelle Heldenstein, erreichen Sie die Landeshauptstadt in einer guten halben Stunde.

### Sonstiges:

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Ihre Rückfragen gerne zur Verfügung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Willburger & Luft GmbH & Co. KG, trotz größter Sorgfalt keinerlei Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen geben kann. Diese wurden auf Basis der von den Eigentümern bereitgestellten Unterlagen erstellt.



Hausansicht

## Schicke 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit kleinem Gartenanteil und TG-Stellplatz



Schulstraße 17  
84431 Heldenstein

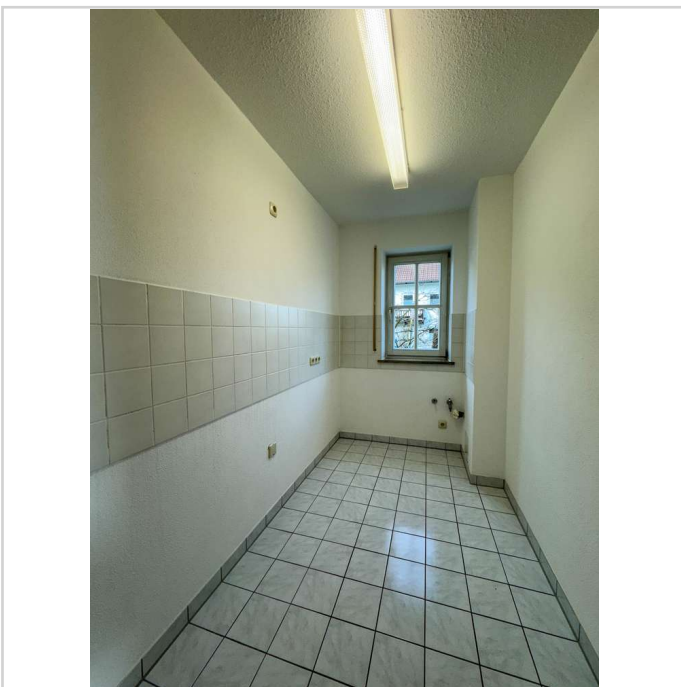
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 57,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 194.000,00 EUR



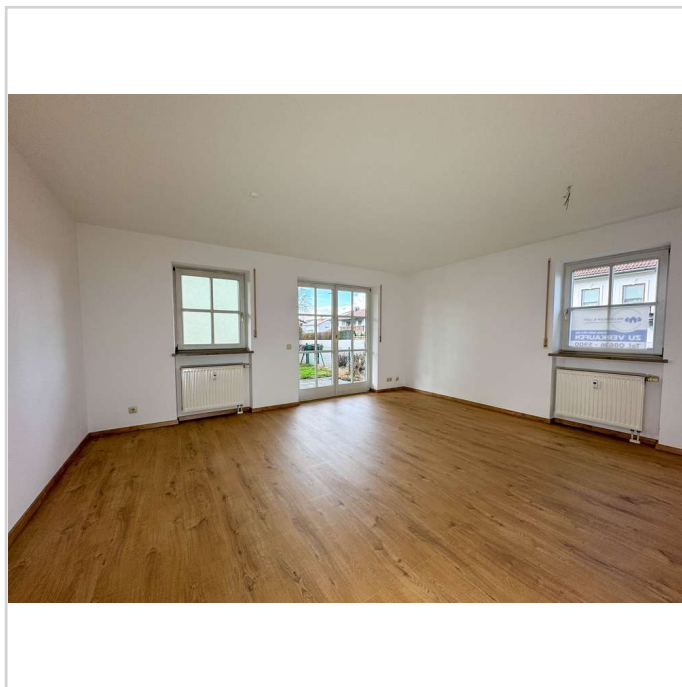
Schlafzimmer



Badezimmer



Küche



Wohnzimmer



## Schicke 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit kleinem Gartenanteil und TG-Stellplatz



Schulstraße 17  
84431 Heldenstein

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 57,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 194.000,00 EUR



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Terrasse

## Schicke 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit kleinem Gartenanteil und TG-Stellplatz



**Schulstraße 17**  
84431 Heldenstein

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 57,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 194.000,00 EUR



Garten



Hausansicht

# Schicke 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit kleinem Gartenanteil und TG-Stellplatz



Schulstraße 17  
84431 Heldenstein

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 57,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 194.000,00 EUR



Grundriss



## Schicke 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit kleinem Gartenanteil und TG-Stellplatz



Schulstraße 17  
84431 Heldenstein

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 57,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 194.000,00 EUR

