

# Schöne, gepflegte Maisonette-Wohnung mit Sonnenbalkon, großzügigem Dachstudio und Einzelgarage



**Stettiner Straße 35**  
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

Scout-ID: 149496745  
Objekt-Nr.: 251



## 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:	Maisonette
Nutzfläche ca.:	10,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1987
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	129,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1987
Bezugsfrei ab:	ab sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 450,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 20.000,00 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.

# Schöne, gepflegte Maisonette-Wohnung mit Sonnenbalkon, großzügigem Dachstudio und Einzelgarage



**Stettiner Straße 35**  
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Bei diesem tollen Objekt handelt es sich um eine gepflegte und großzügige 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung, welche sich im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss eines reinen Wohnhauses mit vier Wohneinheiten befindet und ab sofort bezogen werden kann.

Diese Wohnung bietet insgesamt ca. 160 qm Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen. Das Obergeschoss verfügt über etwa 100 qm Wohnfläche und setzt sich aus einer Diele, einem Gäste-WC/Waschraum, einem Kinder-/Arbeitszimmer, einem Elternschlafzimmer, einem Badezimmer, einem Wohn-/Essbereich, einer separaten Küche sowie einem nach Süden ausgerichteten Balkon zusammen. Darüber hinaus bietet das ausgebaute Dachstudio mit Zugangstreppe aus dem Wohnbereich sowie einem separaten Zugang aus dem Treppenhaus zusätzlichen Wohnraum auf knapp 60 qm.

Alle Räume im Überblick:

### DIELE

Die Diele im Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und beispielsweise eine Bank. Von hier aus gelangen Sie in das separate Gäste-WC, welches derzeit als Waschraum genutzt wird sowie den großzügigen Wohn-/Essbereich. Ebenfalls führt eine Wendeltreppe zum Dachstudio (mehr Details hierzu finden Sie bitte am Ende dieser Beschreibung).

### WOHN-/ESSBEREICH

Beim lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich handelt es sich mit über 35 qm um den größten Raum dieser schönen Wohnung. Hier finden ein großzügiger Esstisch, Sekretär, Wohnzimmerschrank, Fernseher sowie Couchgarnitur und Couchtisch problemlos Ihren Platz.

### KÜCHE

Von hieraus haben Sie Zugang zur separaten Küche, welche über eine moderne und gepflegte Einbauküche samt Marken-Elektrogeräten verfügt. Über eine Balkontüre (aus der Küche) oder einer doppelflügeligen Balkontüre aus dem Wohnbereich betreten Sie den nach Süden ausgerichteten Balkon.

### BALKON

Dieser verfügt mit seinen knapp 6 auf 2 Metern über eine schöne Größe. Die durchgängige Verglasung der Westseite ermöglicht es Ihnen den Balkon bei jeder Witterung zu nutzen und zu genießen.

### BADEZIMMER

Durch eine Glastüre gelangen Sie in den Flur des Schlafbereiches. Linker Hand befindet sich das Badezimmer, welches über ein Tageslichtfenster verfügt und mit einem großen Waschbecken, einer Toilette, einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet ist. Ein praktischer Einbau-Spiegelschrank bietet Ablagefläche und Stauraum.

### SCHLAFZIMMER

Das nach Westen ausgerichtete Elternschlafzimmer verfügt mit seinen knapp 16 qm über eine schöne Größe und bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett sowie einen

Kleiderschrank bzw. Kommode. Außerdem ist ein TV-Anschluss vorhanden.

### KINDER-/ARBEITSZIMMER

Das zweite Schlafzimmer ist ebenfalls ca. 16 qm groß und kann entweder als Kinderzimmer oder als Arbeitszimmer für Arbeitende im Homeoffice genutzt werden. Es verfügt über ein bodentiefes Tageslichtfenster mit französischem Balkon.

### DACHSTUDIO

Ein Highlight dieses schönen Objektes ist das ausgebaute Dachstudio. Dieses erreichen Sie über eine Wendeltreppe direkt aus der Diele im EG. Insgesamt drei Dachfenster sowie zwei Fenster im kleinen Erker versorgen das Dachstudio mit viel Tageslicht.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind hierbei vielseitig: So kann beispielsweise das aktuelle Konzept des Fitness- und Wohlfühlbereichs samt Sauna und Dusche weitergenutzt bzw. noch verfeinert werden.

Ebenfalls denkbar wäre die Realisierung eines eigenen Wohnbereichs für die größeren Kinder. Durch die Vielzahl an (Dach-)Fenstern sowie durch den Einsatz von Raumteil-Elementen, lässt sich dieses ca. 60 qm große Dachstudio geschickt unterteilen. Über die separate Eingangstüre ins Treppenhaus ist ein separater Zugang möglich.

### KELLERRAUM & GARAGE

Als Sondereigentum zur Wohnung gehörend ist neben einem eigenen Kellerraum auch eine Einzelgarage, welche sich im Hof, direkt am Haus befindet.

## Ausstattung:

### HEIZUNG

Erdgas-Zentralheizung, Baujahr Wärmeerzeuger 2003  
Endenergieverbrauchswert 129,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energie-Effizienzklasse: D  
Wasserenthärtungsanlage

### BODENBELÄGE

Helle, quadratische Fliesen in Diele, Gäste-WC, Küche, Flur und Badezimmer  
Echtholz-Stäbchenparkett in Wohnbereich und den Schlafzimmern  
Dachstudio: Teppich und Fliesen im Saunabereich sowie separater Dusche

### FENSTER & TÜREN

Hochwertige Vollholztüren vom Schreinerfachbetrieb  
Zweifachverglaste Holzfenster  
Alle Fenster und Türen verfügen über Rollläden

### DACHSTUDIO

Passgenaue Wendeltreppe vom Schreinerfachbetrieb  
Viel Tageslicht durch mehrere Fenster  
Gepflegte Sauna und separate Dusche

### BALKON

Großzügiger Südbalkon (ca. 12 qm)  
Durchgängige Verglasung auf Westseite

# Schöne, gepflegte Maisonette-Wohnung mit Sonnenbalkon, großzügigem Dachstudio und Einzelgarage



**Stettiner Straße 35**  
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

Zugang aus Wohnbereich sowie Küche

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten, welches sich am Ende einer Sackgasse in ruhiger Wohnlage am westlichen Stadtrand von Waldkraiburg befindet.

Waldkraiburg ist mit über 24.000 Einwohnern die größte Stadt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Waldkraiburg liegt etwa zehn Kilometer südwestlich der Kreisstadt Mühldorf auf den Achsen München - Salzburg und Landshut - Rosenheim. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte sowie pädagogische Einrichtungen sind ebenso wie ein großes Angebot an Einzelhandel und Gastronomie vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung Waldkraiburgs ist ebenfalls sehr günstig:

Vom Bahnhof Waldkraiburg erreichen Sie Rosenheim in ca. 50 min, Landshut und Burghausen in ca. 1 h sowie die Landeshauptstadt München in ca. 1 h 20 min.

Über die Autobahnanschlussstelle „Ampfing“ (A94) erreichen Sie München mit dem PKW in einer knappen Stunde.

## Sonstiges:

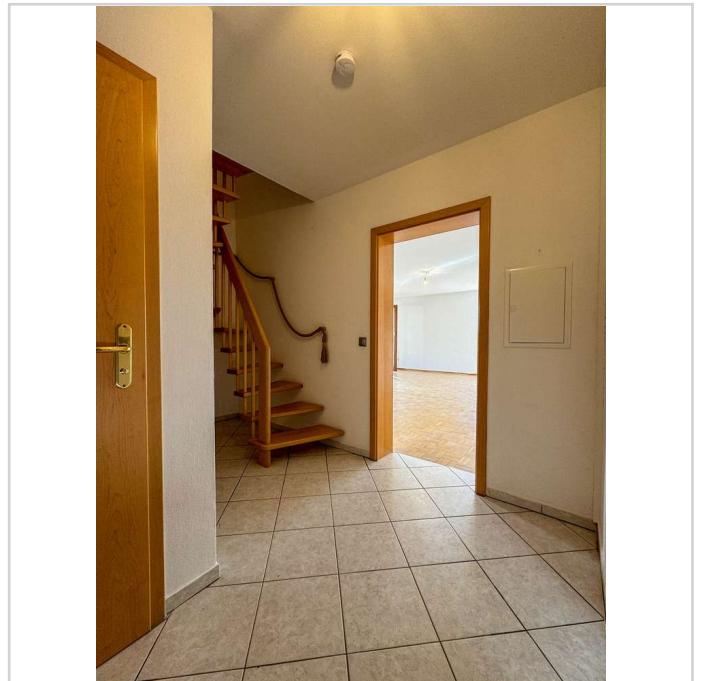
Vielen Dank für Ihr Interesse!

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



Flur

# Schöne, gepflegte Maisonette-Wohnung mit Sonnenbalkon, großzügigem Dachstudio und Einzelgarage



**Stettiner Straße 35**  
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Küche



Balkon

# Schöne, gepflegte Maisonette-Wohnung mit Sonnenbalkon, großzügigem Dachstudio und Einzelgarage



**Stettiner Straße 35**  
84478 Waldkraiburg

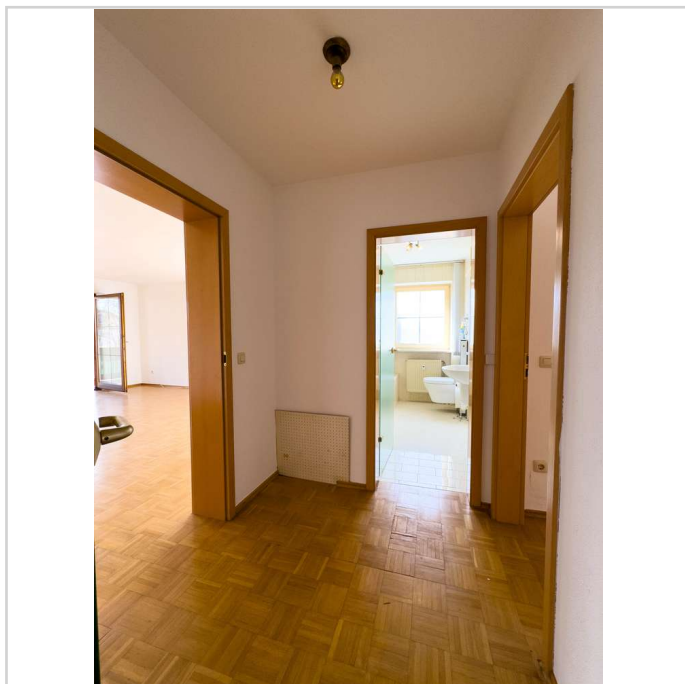
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



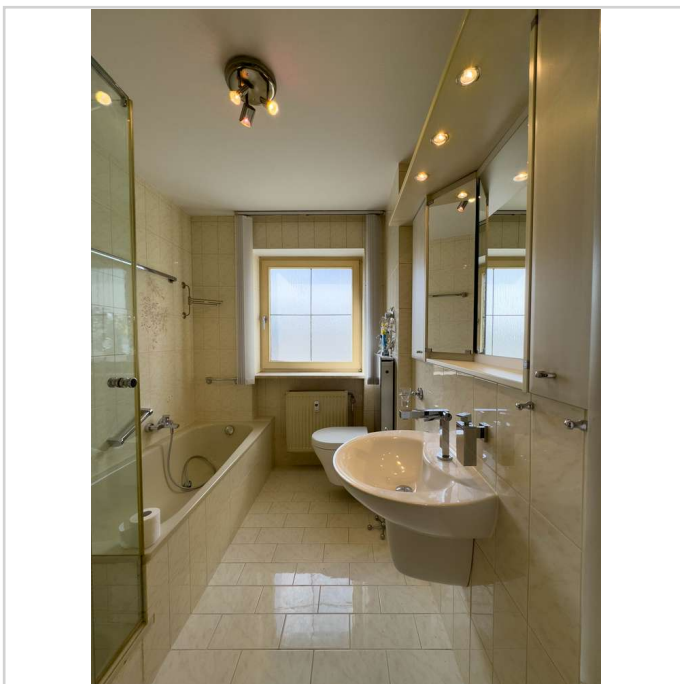
Balkon



Balkon



Flur



Badezimmer

# Schöne, gepflegte Maisonette-Wohnung mit Sonnenbalkon, großzügigem Dachstudio und Einzelgarage



**Stettiner Straße 35**  
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



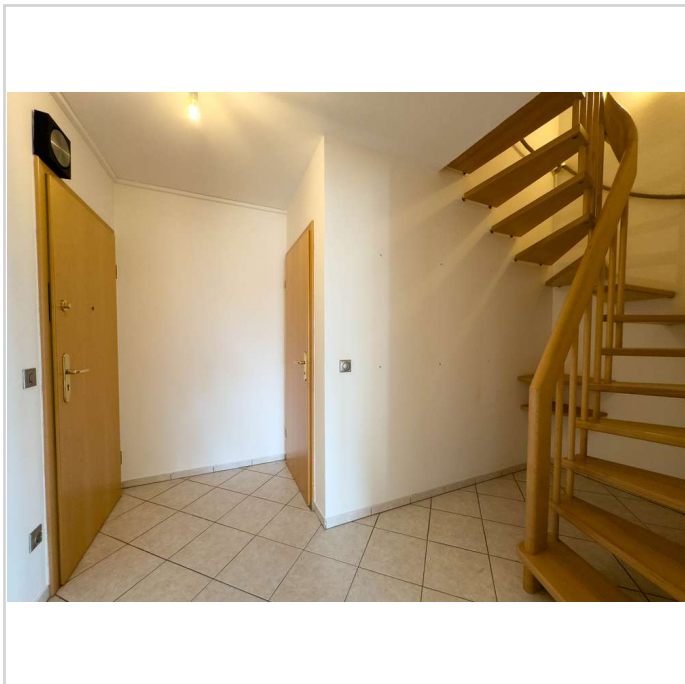
Wohn-/Essbereich

# Schöne, gepflegte Maisonette-Wohnung mit Sonnenbalkon, großzügigem Dachstudio und Einzelgarage

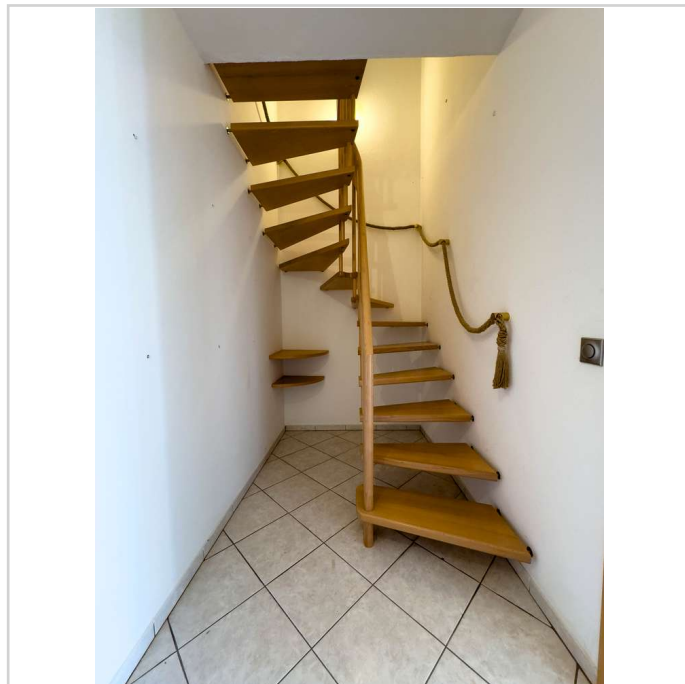


**Stettiner Straße 35**  
84478 Waldkraiburg

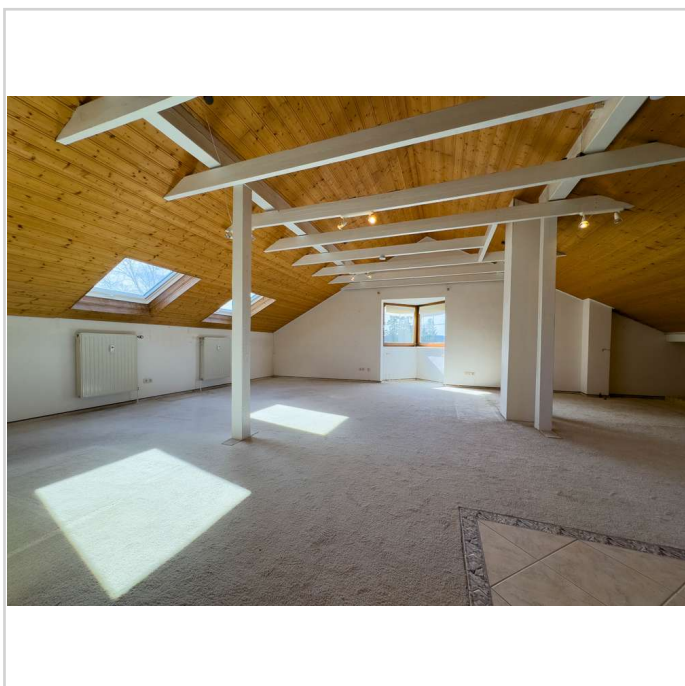
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



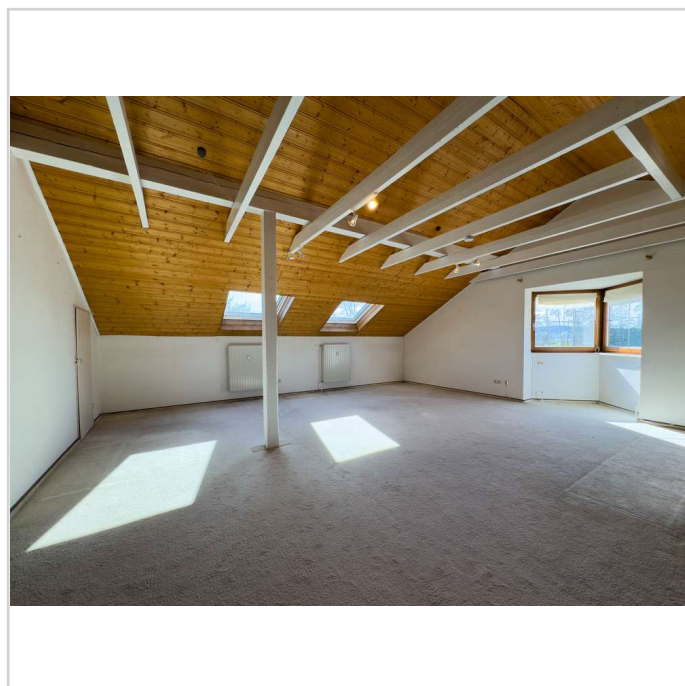
IMG\_4402



IMG\_4403



Dachstudio



Dachstudio

# Schöne, gepflegte Maisonette-Wohnung mit Sonnenbalkon, großzügigem Dachstudio und Einzelgarage



**Stettiner Straße 35**  
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Dachstudio mit Sauna



Hausansicht

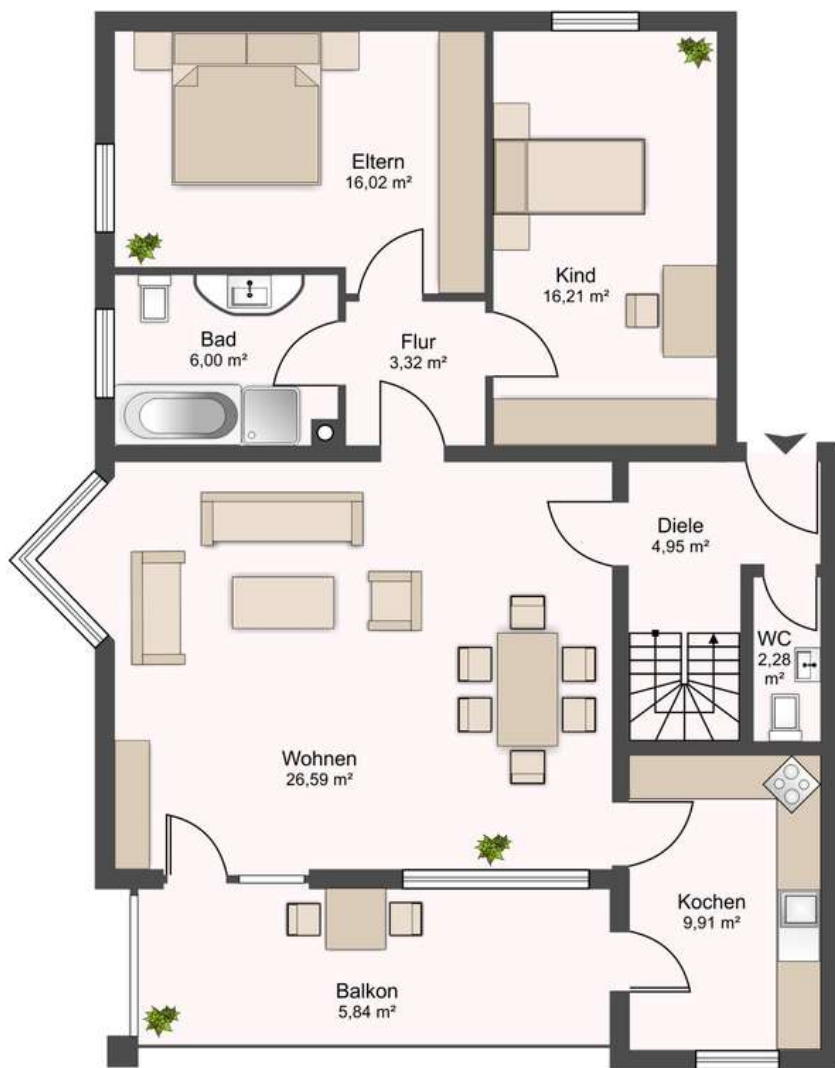


# Schöne, gepflegte Maisonette-Wohnung mit Sonnenbalkon, großzügigem Dachstudio und Einzelgarage



**Stettiner Straße 35**  
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



OG Grundriss

# Schöne, gepflegte Maisonette-Wohnung mit Sonnenbalkon, großzügigem Dachstudio und Einzelgarage



**Stettiner Straße 35**  
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



DG Grundriss

# Schöne, gepflegte Maisonette-Wohnung mit Sonnenbalkon, großzügigem Dachstudio und Einzelgarage



**Stettiner Straße 35**  
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

