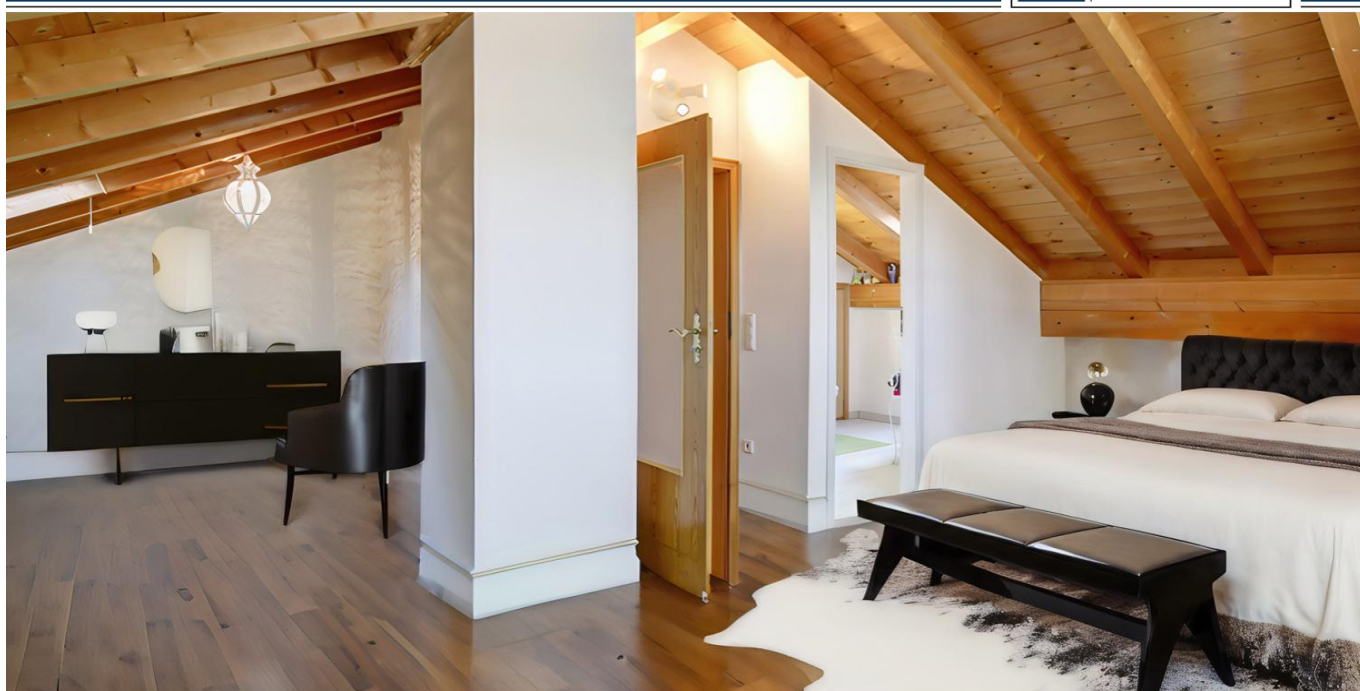


Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Idyllische Landhaushälfte im Grünen – Perfektes Familienheim ruhig gelegen in Waakirchen-Schaftlach

Número de propiedad: 23289026_2



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 182 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 453 m²

Número de propiedad: 23289026_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23289026_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

De un vistazo

Número de propiedad	23289026_2	Precio de compra	1.050.000 EUR
Superficie habitable	ca. 182 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Estado de la propiedad	cuidado
Habitaciones	5	Método de construcción	Estructura de madera
Dormitorios	4	Espacio utilizable	ca. 63 m ²
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1989		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje, 2 x Otros		

Número de propiedad: 23289026_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	124.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	06.04.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 23289026_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

La propiedad



Número de propiedad: 23289026_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

La propiedad



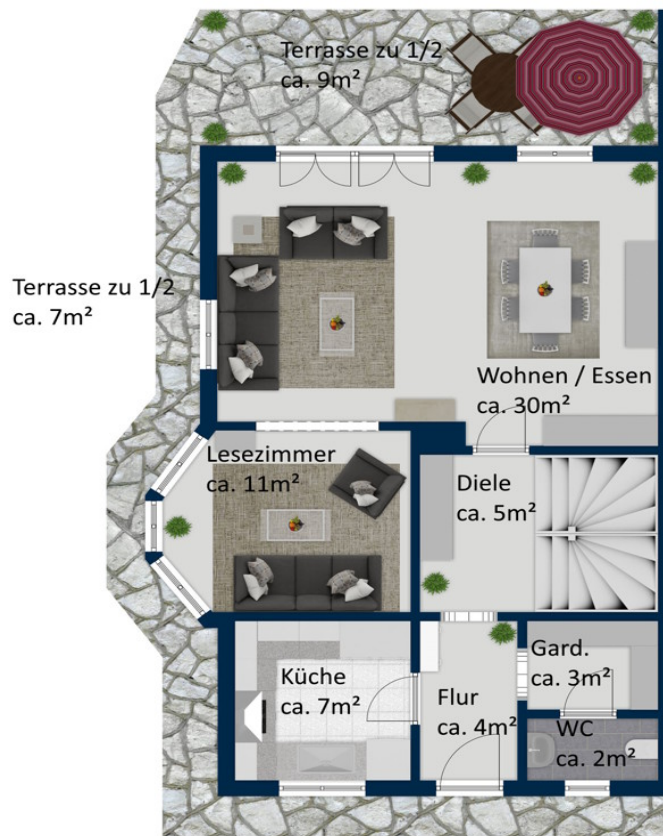
Número de propiedad: 23289026_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

La propiedad



Número de propiedad: 23289026_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

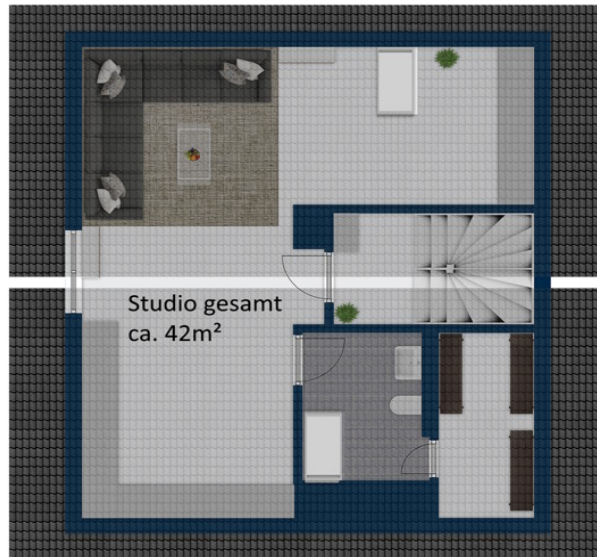
Planos de planta



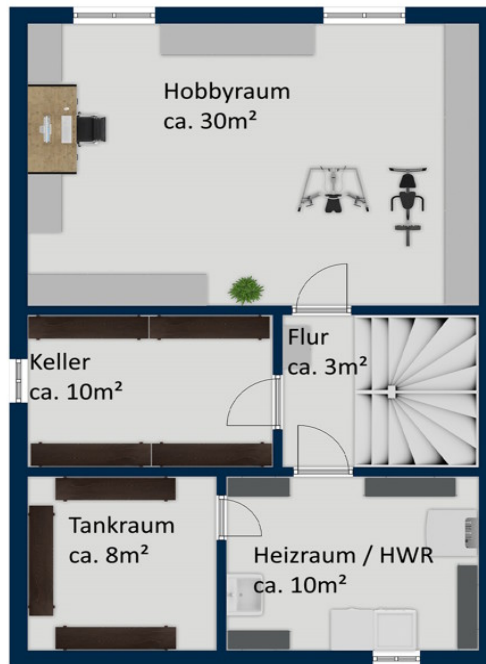
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23289026_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Una primera impresión

Wir präsentieren Ihnen eine geräumige Landhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 182 m² auf einem Grundstück von ca. 453 m². Aufgrund der direkten Lage zum angrenzenden Waldgebiet ist es sehr ruhig, und Sie können sich der Natur verbunden fühlen. Erbaut wurde die Doppelhaushälfte 1989 in Ziegelmassivbauweise von einem im Ort bekannten Bauträger für seinen Sohn. Die jetzige Eigentümerin hat dies immer zu schätzen gewusst und sich mit ihrer Familie im Haus behütet und im Ort angebunden gefühlt. Perfekt geeignet für eine Familie. Die ruhige Wohngegend und die "Einheimischen" helfen zum perfekten Wohlfühlen, Ankommen und Entspannen. Der vordere Eingang lädt mit seinem Vorgarten zum Verweilen oder Hereinkommen ein. Durch den Hauseingang können Sie an der Küche vorbei ins Wohnzimmer gehen und dort im Erker des Hauses mit Ihren Gästen speisen. Wer Holz liebt, kommt durch den holzbefeuerten Kaminofen auf seine Kosten. Zusätzlichen Lebensraum gewinnen Sie durch den direkten Zugang auf die sonnige Südterrasse mit dem gepflegten Garten. Der Garten ist liebevoll gestaltet und bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien. Hier können Ihre Kinder spielen, oder Sie können einfach die Sonne genießen. Der Garten ist auch ideal für Gartenpartys oder Grillabende mit Freunden und Familie. Wenn Sie der Treppe in das 1. Obergeschoss folgen, erwarten Sie 3 Zimmer. Alle Räume haben Zugang zu einem umlaufenden Südostbalkon, so dass Sie auch hier entspannt sitzen können und der Natur lauschen können. Sie und Ihre Kinder haben hier ein großes Bad mit einem Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche, sowie einem WC. Abgerundet wird das Ganze mit einem großzügigen Studio im ausgebauten Dachgeschoss. Dort haben Sie Blick auf den Wendelstein. Dieses ist mit einer weiteren Toilette ausgestattet. Je nach Bedarf kann dieser Bereich mit überschaubarem Aufwand zu einem Duschbad erweitert werden. Im Keller finden Sie neben dem Heiz- und Technikraum einen Hobbyraum. Dieser ist beheizt und dadurch vielseitig nutzbar, sei es als Homeoffice oder Fitnessraum. Durch die gute Belichtung über die beiden großen Lichtschächte hat dieser Raum der Eigentümerin als Praxisraum gute Dienste geleistet. Die Räume sind teilweise mit Fußbodenheizung ausgestattet, teilweise mit Wandheizkörpern. Die Doppelgarage bietet Platz für Autos und kann aufgrund der bestehenden Stellplätze auch anderweitig genutzt werden. On top haben Sie die Möglichkeit in der Garage den Dachboden als Stauraum zu nutzen. Diese schöne Doppelhaushälfte ist gepflegt und entspricht nicht in allen Details dem aktuellen Wohnstandard. Dieser kann mit geringem Aufwand hergestellt werden. Insgesamt bietet Ihnen dieses Haus eine großzügige Wohnfläche, eine ruhige Lage und einen wunderschönen Garten. Der gut geschnittene Grundriss macht es zu einem gemütlichen und komfortablen Zuhause für Sie und Ihre Familie.

Número de propiedad: 23289026_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Detalles de los servicios

- gute Raumaufteilung
- Wohnräume Parkett
- umlaufender Balkon
- gepflegter Garten
- geschlossene Treppe
- Doppelgarage mit Stauraum
- Stellplätze

Número de propiedad: 23289026_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Todo sobre la ubicación

Waakirchen, idyllisch gelegen im oberbayerischen Landkreis Miesbach, ist eine kleine Gemeinde mit einer langen Historie unweit des Tegernsees. Es ist nicht nur die ideale Infrastruktur, sondern auch die Kombination aus Leben, Wohnen und Arbeiten, die sie mit ihren 5.500 Einwohnern attraktiv macht. Die Geschichte reicht bis ins 8. Jahrhundert zurück. Früher hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt, hat Waakirchen im Laufe der Jahre eine stetige Entwicklung erlebt. Heute weist die Stadt eine vielfältige Wirtschaft vor, mit einer Mischung aus Landwirtschaft, Handel und Handwerk. Die hier angebotene idyllisch gelegene Doppelhaushälfte befindet sich nördlich von Waakirchen im Ortsteil Schaftlach. Das verkehrsberuhigte Umfeld ist geprägt von ortstypischen Einfamilienhäusern und aufgrund des hohen Freizeitwertes besonders bei Familien sehr beliebt. In der Umgebung von Schaftlach gibt es zahlreiche Wandermöglichkeiten und Naturparks, die von Naturliebhabern und Outdoor-Enthusiasten geschätzt werden. Der nahe gelegene Tegernsee bietet Gelegenheiten zum Segeln, Schwimmen und Erholen am Wasser. Die Region ist auch für ihre traditionelle bayerische Architektur und Kultur bekannt. So ist die Wallfahrtskirche, die oberhalb des Ortes auf einem Hügel liegt, ein bedeutendes Wallfahrtsziel in der Region. Neben seiner ländlichen Beschaulichkeit ist Schaftlach auch ein Ort, der eine gute Nahversorgung gewährleistet. Sowohl Ärzte und Apotheken, als auch KITAs, Grundschule, Gymnasium oder weiterführende Schulen sind gut erreichbar. Kleine Boutiquen, das Herzogliche Bräustüberl, das Gasthaus Kramerberg oder auch ein Café laden zum Genießen ein. Der lebenswerte Ort liegt sehr verkehrsgünstig und ist auch für Berufspendler eine Option. Mit seinem Anschluss nach München Hauptbahnhof ist der circa 600 Meter entfernte Bahnhof schnell erreichbar (ca. 40 Minuten). Die BOB (Bayerische Oberlandbahn) verkehrt halbstündlich zwischen München, Schaftlach und Tegernsee oder in Richtung Bayrischzell. Gute Verkehrsverbindungen über die A8 nach München (40 Min.), Tegernsee (10 Min.), Miesbach (20 Min.), Bad Tölz (15 Min.) und Holzkirchen (17 Min.) machen das Leben in der Gemeinde Waakirchen besonders abwechslungsreich; so kommen auch Wanderer und Sportler wie Läufer, Mountainbiker, Skifahrer oder Kletterer das ganze Jahr voll auf ihre Kosten. Details zur Doppelhaushälfte: Das idyllische Wohngebäude ist umgeben von viel Wald und liegt sehr verkehrsberuhigt. Dennoch punktet es mit Zentrumsnähe und der Tatsache, dass vieles für den täglichen Bedarf fußläufig zu erreichen ist. Supermärkte, darunter Edeka, aber auch Zurück zur Natur oder Stefan Fleig Naturprodukte befinden sich in einem Umkreis von 700 Metern. Apotheken (613 m), relevante Ärzte, darunter auch eine Allgemeinarztpraxis (586 m), ein Zahnarzt (580 m) sowie ein Internist (2,8 km) und die Klinik Lanserhof Tegernsee (4,9 km) oder die Asklepios Stadtklinik Bad Tölz (15,9 km) und sind gut erreichbar. Die Grundschule Waakirchen (2,6 km), die

Volksschule Waakirchen (2,6 km) oder das Max-Rill-Gymnasium Schloss Reichersbeuern (4,8 km) sind sehr gut erreichbar. Weitere Bildungseinrichtungen, wie die Erika Sixt Kita (781 m), der Gemeindekindergarten Sachsenkam (2,9 km) oder der Kindergarten St. Martin (2,7 km) und die Grundschule Reichersbeuern (4,4 km) liegen ebenfalls im nahen Umkreis.

Número de propiedad: 23289026_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 124.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 23289026_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Bianca Stich

Untermarkt 1 Distrito de Bad Tölz-Wolfratshausen

E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com