

Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

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

CODICE OGGETTO: 23289026\_2



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 453 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23289026\_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23289026\_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23289026_2
Superficie netta	ca. 182 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	2 x Garage, 2 x Altro

Prezzo d'acquisto	1.050.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 63 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23289026\_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	124.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.04.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 23289026\_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23289026\_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23289026\_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

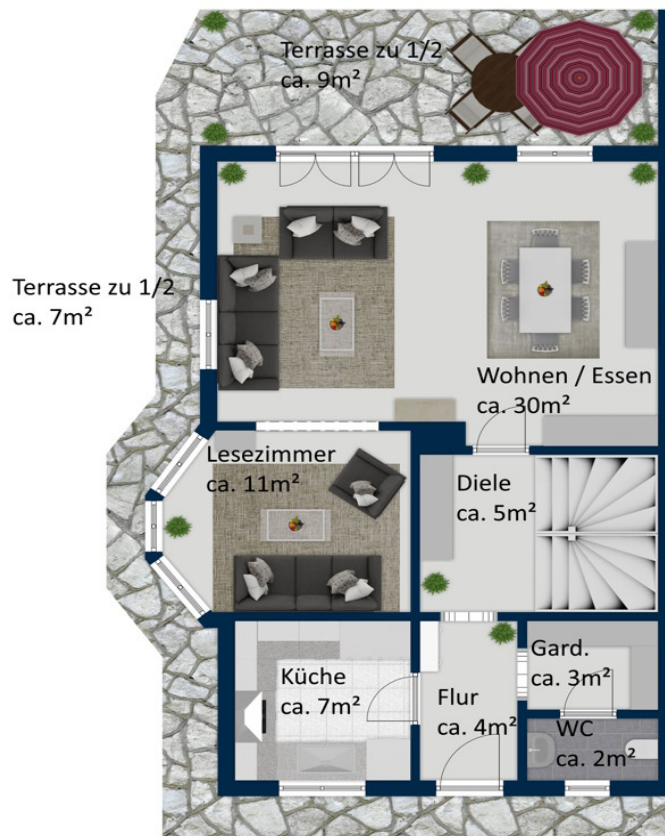
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23289026\_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen

## Planimetrie

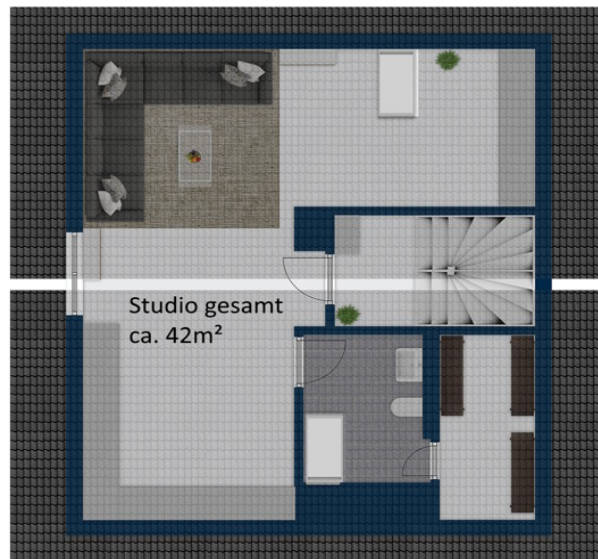


Exposéplan, nicht maßstäblich

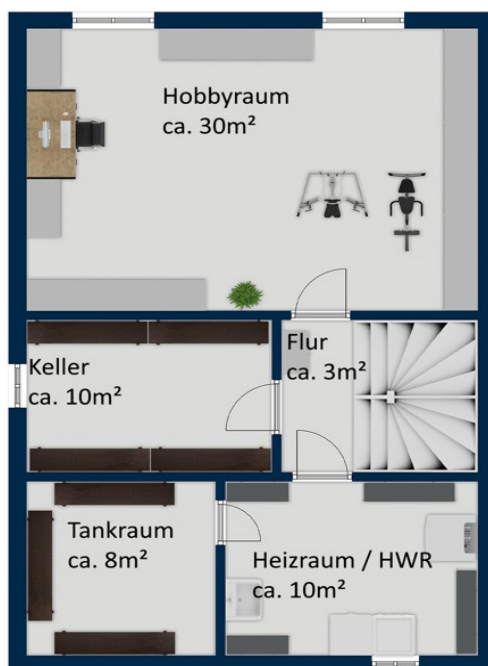




Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23289026\_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen**

## Una prima impressione

Wir präsentieren Ihnen eine geräumige Landhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 182 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 453 m<sup>2</sup>. 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.



**CODICE OGGETTO: 23289026\_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 23289026\_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23289026\_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 124.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D.



**CODICE OGGETTO: 23289026\_2 - 83666 Waakirchen-Schaftlach – Waakirchen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Distretto di Bad Tölz-Wolfratshausen

**E-Mail:** [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)