



OBJEKT 2518

**CHARMANTES LIEBHABEROBJEKT MIT
EINZIGARTIGEN GARTEN UND VIEL POTENZIAL IN
WALDMÜNCHEN**

93449 WALDMÜNCHEN

ECKDATEN

Baujahr:	1875
Anzahl Wohneinheiten:	3
Anzahl Gewerbeeinheiten:	1
Grundstücksfläche:	ca. 892 m ²
Wohnfläche:	ca. 980,00 m ²
Vermietbare Fläche:	ca. 980 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Ja
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	3
Zustand:	Renovierungsbedürftig
Alt-/Neubau:	Altbau
Vermietet:	Nein
Stellplatzanzahl:	4
Stellplatztyp:	Aussenstellplatz
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Nicht benötigt

KAUFPREIS

235.000,00 €

KÄUFERPROVISION

3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Finanz Schuller GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

OBJEKTBESCHREIBUNG

In diesem historischen, denkmalgeschützten Objekt steckt viel Potenzial. Aktuell teilt sich das Anwesen in 3 Wohnungen, einer Ladenfläche mit Lagerraum, Speicherräumen und einen großen Schuppen als Lagerfläche auf. Wohnen und arbeiten ist hier ideal untergebracht. Das schnelle Arbeiten von zu Hause aus ist durch den vorhandenen Glasfaseranschluss gegeben.

Im Innenhof finden ca. 4 Autos Ihren Platz. Der traumhafte Garten lädt zum Verweilen ein. Die grüne Oase mit kleinem Teich, mitten im Stadtzentrum.

Die hohen Decken verleihen dem ganzen Bau einen herrschaftlichen Charakter. Das Gewölbe im Eingangsbereich spiegelt die historische Geschichte hinter diesem Bau wieder.

Durch einen geschickten Umbau wären durchaus mehrere Wohnungen darstellbar. Sollte die Gewerbefläche nicht gewünscht sein, könnte man einen Antrag zur Nutzungsänderung bei der Stadt stellen. Somit auch ideal für Kapitalanleger.

Als neue Wärmequelle könnte man einen Fernwärmeanschluss bei der Böhmerwaldwärme (Hackschnitzel) beantragen. Aktuell wird das Objekt mit einer Kombiheizung, bestehend aus Gas und Holz geheizt. Die Holzheizung wurde ca. 2005 erneuert und die Gasheizung ist ca. 30 Jahre alt. Das Dach wurde ca. 1980 Teilsaniert. Die Bäder sind vom Jahr 1976. Der Stromzähler mit neuen Sicherungen wurde 2002 erneuert. Im Erdgeschoss und Dachgeschoss befinden sich bereits 2-fachverglaste Kunststofffenster.

Sie sind Handwerker mit Leib und Seele, lieben historische Denkmalobjekt oder sind ein finanzstarker Investor, dann kontaktieren Sie uns.

LAGEBESCHREIBUNG

Waldmünchen wird auch die Festspielstadt genannt, ist mit Ihren ca. 7.000 Einwohnern der Luftkurort im Naturpark Oberer Bayerischer Wald.

Die mittelalterliche Struktur in der Innenstadt ergibt ein einzigartiges Stadtbild.

Waldmünchen ist die Versorgungszentrale für das Umland. Auch die nahegelegene Tschechische Grenze kurbelt die Wirtschaft an.

Die Betreuungs- und Schulangebote für Kinder und Jugendliche sind ausreichend vorhanden. Von Schulen, Kindergärten bis Bücherei und Musikschule ist alles vorhanden.

Die Gesundheitseinrichtungen gehen von Allgemeinärzten, Augenarzt, Ergotherapie, Frauenheilkunde, Inneren Medizin, Logopädie, Physiotherapie, Tierärzte, Zahnärzte bis hin zu Seniorenheimen. Von Autowerkstätten bis hin zu diverse Einkaufsmöglichkeiten bietet die Stadt alles an. Durch die zentrale Lage des Objekts ist vieles fußläufig zu erreichen.

Auch der Freizeitaspekt kommt nicht zu kurz. Die 20 örtlichen Wanderwege laden zum wandern und radeln ein. Für die Wasserratten steht das Erlebnisbad Aqua-Fit zur Verfügung. Auch im Winter gibt es zahlreiche Angebote.

Die nächste große Stadt, Cham ist in ca. 24 Autominuten erreichbar.

ANSPRECHPARTNER

Maria Zisler

Tel. +49 176 32689146

E-Mail kontakt@finanz-schuller.de

Um eine schnelle Bearbeitung gewährleisten zu können, bitten wir um vollständige Kontaktdaten (Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse). Die Objektdaten beruhen sich auf die Angaben des Verkäufers, für die wir keine Haftung übernehmen.



ÜBER UNS

Finanz Schuller GmbH

Birkenweg 6
92542 Dieterskirchen

Tel. +49 9671 300930

Fax +49 9671 3009310

E-Mail kontakt@finanz-schuller.de



Hausansicht



Hausansicht



Garten



Innenhof



Hausansicht



Hausansicht



Innenhof



Innenhof



Garten



Garten



Hausansicht



Hausansicht



Eingang



Treppenhaus



Ladenfläche



Ladenfläche



Ladenfläche



Büro



Küche Whg 1



Diele Whg 1



Ausbaufähiges Dachgeschoss



Küche Whg 2



Zimmer Whg 2



Badezimmer Whg 2



Dachgeschoss Diele