

**Renovierungsbedürftige 4-Zimmer Wohnung mit großem  
Balkon, Garage und Gartennutzung!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6199/438**

**Eine Immobilie von Royal Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>PLZ/Ort:</b>	83395 Freilassing
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.333,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	255,25 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	68,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



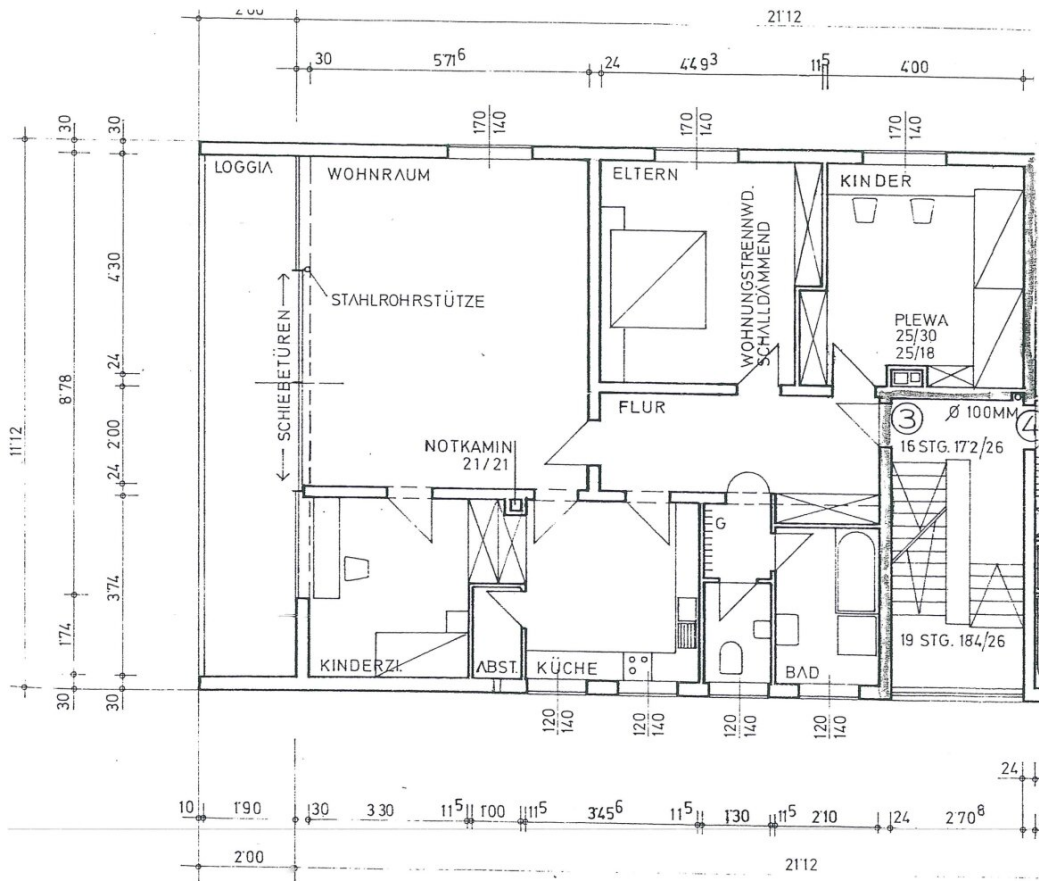
**Samuel Ertune**

Royal Immobilien GmbH









1. OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Die Wohnung wurde im Jahr 1968 erbaut und verfügt über einen großzügigen Grundriss. Sie bietet 4 Zimmer sowie einen Balkon, eine Garage und die Möglichkeit zur Gartennutzung. Der Balkon ist nach Süden ausgerichtet und erstreckt sich weitläufig, wodurch er besonders viel Platz bietet. Zusätzlich ist eine Markise vorhanden, die bei Bedarf Schatten spendet.

Der Zustand der Wohnung wird als renovierungsbedürftig beschrieben. Im Jahr 2014 wurde die Ölheizung durch eine Zentral-Gasheizung ersetzt, was zu einer moderneren und effizienteren Heizungsanlage führt. Im Jahr 2010 wurden alle Fenster der Wohnung erneuert und mit Doppelverglasung ausgestattet, was eine bessere Isolierung gewährleistet. Das Dach des Hauses wurde im Jahr 2008 renoviert. Derzeit befinden sich noch Mieter bis zum Juli 2026 darin.

Zu der Wohnung gehören ein Garagenstellplatz sowie ein Außenstellplatz, was zusätzlichen Komfort bietet. Des Weiteren verfügt die Wohnung über einen großen Kellerbereich, der zusätzlichen Stauraum bietet. Durch einen Mietvertrag besteht außerdem die Möglichkeit, den Garten zu nutzen, was eine weitere Annehmlichkeit darstellt. Der Mietvertrag kann bei Bedarf übernommen werden.

Insgesamt bietet die Wohnung also eine gute Lage, großzügige Räumlichkeiten, eine schöne Balkonausrichtung, moderne Ausstattungsmerkmale und zusätzliche Annehmlichkeiten wie Garage, Keller und Gartennutzung.

Gültiger Energieausweis: HWB 109 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse: D

Art: Energieverbrauchsausweis

Energieträger: Erdgas L

Baujahr: 1986

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap