

EIGENTUMSWOHNUNG

– MIT ALPENPANORAMABLICK –

Preis - verkauft -

Maklerprovision 4,76 % inkl. USt.

In Kürze Die im Erdgeschoss gelegene Eigentumswohnung mit großer Terrasse und sichtiggeschütztem Garten, wurde im Jahr 2005 errichtet.

Wohnfläche ca. 70 qm

Räume Großes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Küche. Großes Schlafzimmer mit Tür zur Terrasse. Ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie eine Diele.

Besonderes Blick auf die Benediktenwand und das Alpenpanorama.
Fußbodenheizung in allen Räumen.
Zwei Tiefgaragenstellplätze.

Lage Sehr ruhig in einer Wohnsiedlung gelegen. Weniger als eine Stunde Fahrzeit bis München Zentrum oder nach Garmisch-Partenkirchen.





ALPENBLICK
- BENEDIKTENWAND -



TERRASSE

– GRÖSSTENTEILS ÜBERDACHT –





TERRASSE

-SICHTGESCHÜTZT-





ESSZIMMER

– GROSSER ESSTISCH –

- .: direkter Zugang zur Küche
- .: pflegeleichter und fußwarmer Fliesenboden durch Fußbodenheizung





ESSZIMMER
- PLATZ FÜR GROSSEN ESSTISCH -





WOHNZIMMER

– MIT ZUGANG ZUR TERRASSE –



DIELE
- MIT GARDEROBE -

- .: Platz für großen Schuh- und Garderobenschrank
- .: Zugang zu allen Räumen



KÜCHE

– MIT MARKENGERÄTEN –

- .: rote Hochglanzfronten
- .: teilweise Glasfronten
- .: alle Geräte von SIEMENS
- .: Umluft-Dunstabzugshaube

- .: Cerankochfeld mit Glasablage
- .: BLANKO Spülbecken
- .: Softclose Schubladeneinzug
- .: mit Schiebetüren zum Flur und zum Wohnzimmer





KÜCHE

– MIT BLICK ZUM GARTEN –



BADEZIMMER

– MIT TAGESLICHT –

- .: Tageslichtbad mit
2-fach Cathedral - Verglasung
- .: Ganzglasdusche
- .: Badewanne mit Mittelablauf
- .: Bodenfliesen in Karooptik
- .: Handtuchheizkörper
- .: große Ablagefläche
- .: ausreichend Platz für Schränke





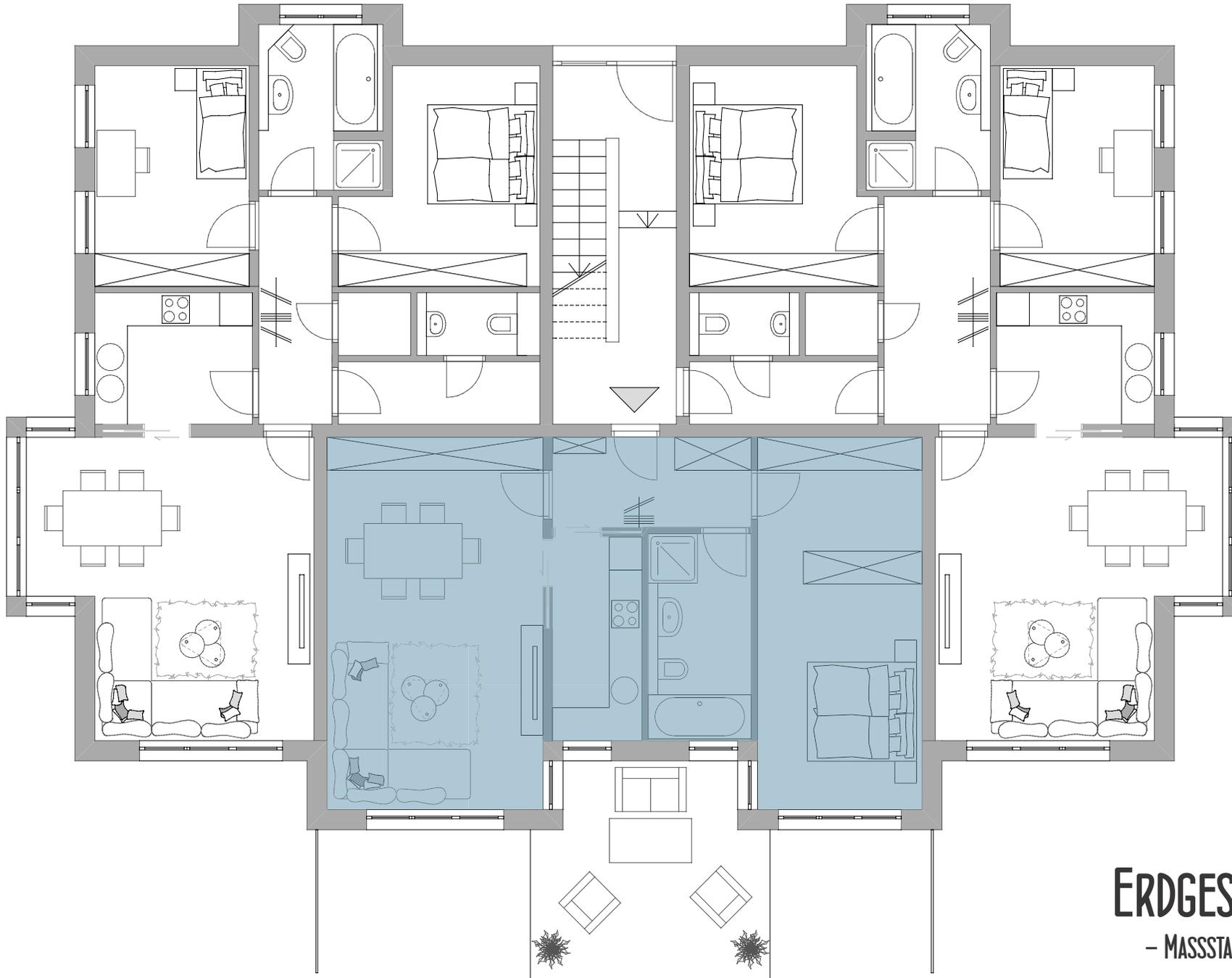


SCHLAFZIMMER

– MIT ANKLEIDEBEREICH –

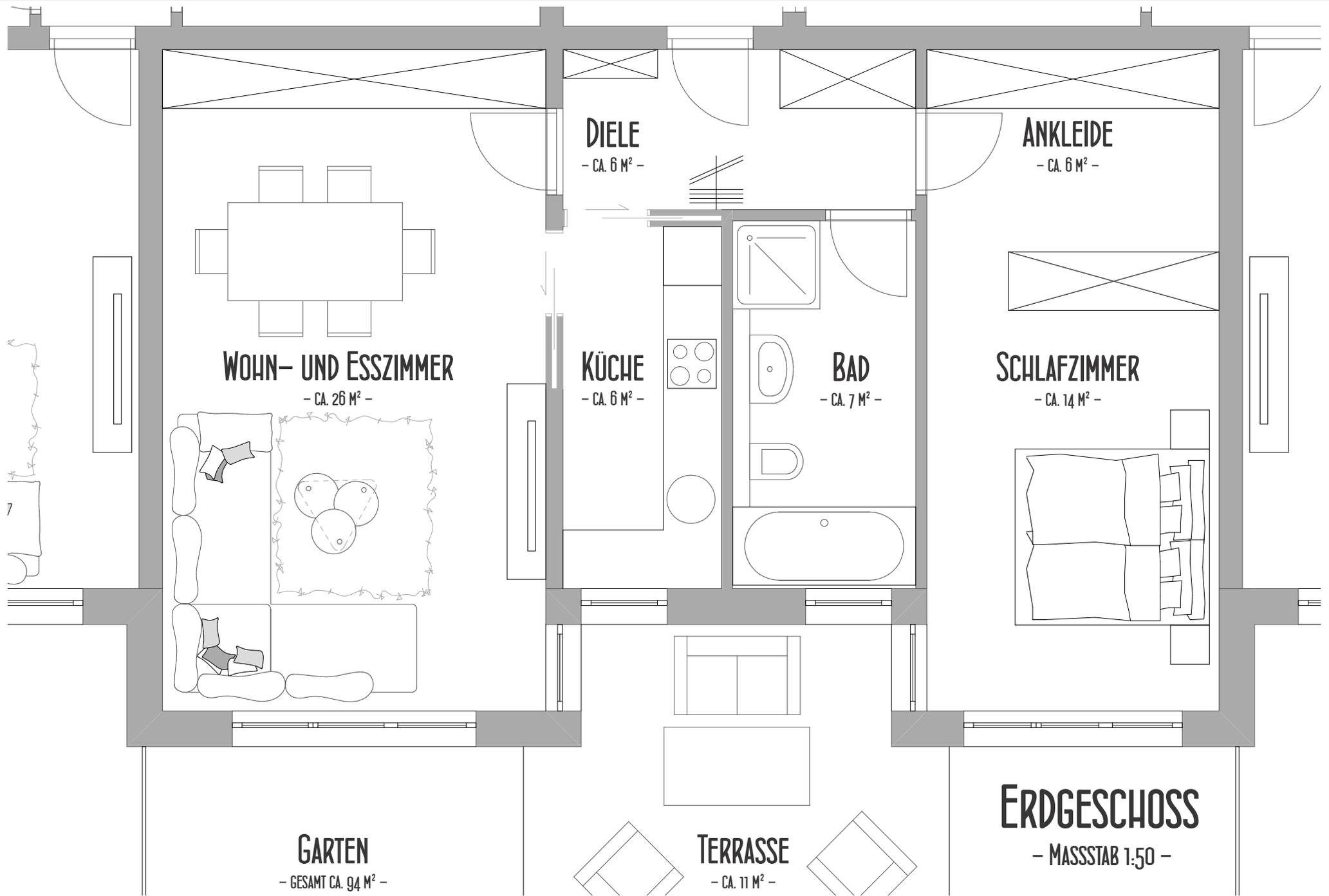
- .: Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- .: große Fensterfront
- .: Zugang zur Terrasse
- .: Möblierung mit separatem Ankleidebereich möglich

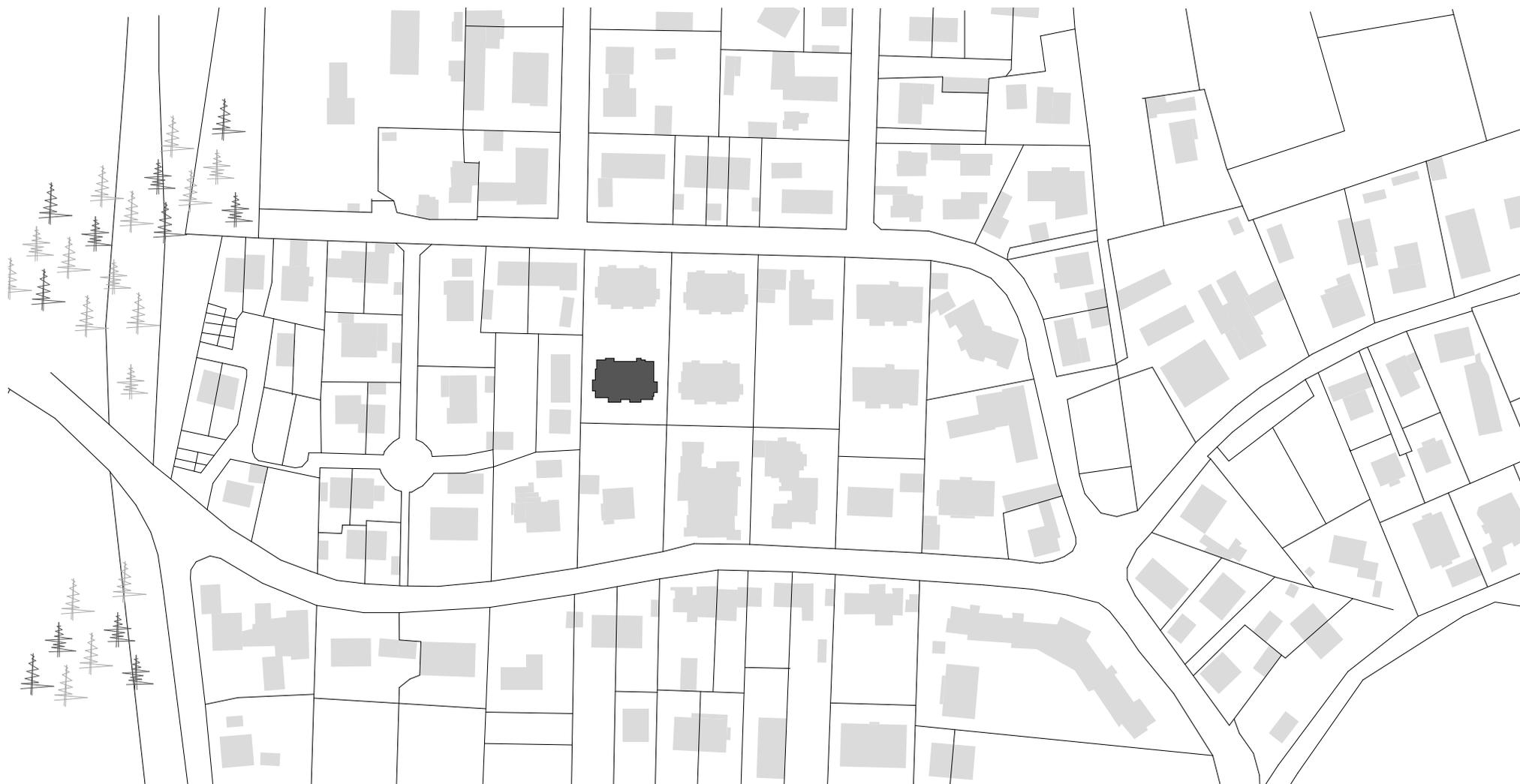




ERDGESCHOSS

– MASSSTAB 1:100 –





LAGEPLAN
- MASSSTAB 1:2000 -

DATEN UND FAKTEN

Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 8 Parteien. Die Wohnanlage besteht aus zwei Wohnhäusern. Die Wohnung befindet sich im hinteren Wohnhaus abseits von der Straße und sehr ruhig gelegen. Sie ist ideal nach Süden ausgerichtet.

| | |
|-------------|--|
| Baujahr: | 2005 |
| Grundstück: | 1.808 qm |
| Wohnfläche: | ca. 70 qm |
| Garten: | ca. 94 qm |
| Nutzfläche: | ca. 12 qm eigene Nutzfläche im Keller plus ca. 25 qm gemeinschaftliche Fläche (Wäscheraum) im Keller |
| Hausgeld: | monatlich 251,00 Euro (darin enthalten sind: Niederschlagswasser, Heizungs-, Wasser- und Kabelgebühren, Kaminkehrer, Müllgebühren, Allgemeinstrom, Hausmeister, Gartenpflege, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Kanal- und Wassergebühren, Straßenreinigung, Verwaltungsgebühren, Hausmeisterdienst und 41,35 Euro Instandhaltungsrücklage) |
| Parken: | Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze . Diese sind im Kaufpreis bereits enthalten. |

ENERGIEAUSWEIS

Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 64,4 kWh/m²*a
Energieeffizienzklasse: **B**
Wesentlicher Energieträger: Gas

HAUSGEMEINSCHAFT

Die Hausgemeinschaft umfasst insgesamt 15 Wohneinheiten.

RAUMAUFTeilUNG

Kellergeschoss:

Kellerabteil: ca. 12 qm
Waschküche: ca. 25 qm (gemeinschaftliche Nutzung) mit einem
Standplatz für Waschmaschine und Trockner je Wohneinheit
Heizungs- und Hausanschlussraum:gesamt ca. 15 qm

Erdgeschosswohnung Mitte:

Küche: ca. 6 qm
Wohnen und Essen: ca. 26 qm mit Terrassentüre
Diele: ca. 6 qm
Schlafzimmer: gesamt ca. 20 qm, Aufteilung in Ankleide und
Schlafzimmer möglich
Badezimmer: ca. 7 qm
Terrasse: ca. 11 qm
Garten: ca. 94 qm

AUSSTATTUNG

Einbauküche von Alno Baujahr 2005 mit roten Hochglanzfronten
.: Spritzschutz aus Edelstahl
.: helle Arbeitsplatte
.: Backofen
.: Cerankochfeld mit Glasabdeckung
und Dunstabzugshaube von SIEMENS
.: Mülltrennsystem
.: Softclose Schubladen und Türen
.: Edelstahlspüle von BLANKO
.: viele Schubladen
.: integrierter Geschirrspüler

GEBÄUDESUBSTANZ

2005: in Massivbauweise errichtet

- Ziegelmauerwerk
- Betondecken
- Holzdachstuhl - Satteldach mit Frankfurter Pfannen
- Regenwasserführung in Kupfer
- Stahlbetontreppen mit Granitstufen und Stahlgeländer
- Gaszentralheizung
- Wärmeverteilung über Fußbodenheizung in allen Räumen
- Badezimmer mit Handtuchheizkörper
- Badewanne
- Ganzglasdusche
- wandhängendes WC
- Massivholzfenster
- Vorsatzrolladen
- Granitinnenfensterbänke
- Innentüren Buche furniert
- Fliesen- bzw. Feinsteinzeugböden

OBJEKTBSCHREIBUNG

Die Eigentumswohnung bietet durch den guten Schnitt eine angenehme Raumaufteilung. Beide Wohnräume haben einen direkten Zugang zur Terrasse, der nahtlos in den Garten übergeht. Dieser ist allseitig gut eingewachsen und bietet viel Privatsphäre. Der größte Teil der Terrasse ist überdacht, sodass diese auch bei schlechterem Wetter gut genutzt werden kann. Breite Fensterfronten belichten das Wohn- und Schlafzimmer, ebenso verfügen Küche und Badezimmer über Fenster zum Garten. Damit bietet sich von allen Räumen ein schöner Ausblick auf das Alpenpanorama und vor allem auf die Benediktenwand.

LAGE

Die Wohnung liegt sehr zentral. Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 2 km und bis zum Roche Firmengelände ca. 1,5 km. Durch die zur Straße hin versetzte Hinterhauslage ist es in Wohnung und Garten sehr ruhig. Wenige Gehminuten entfernt befindet sich ein Wald für ausgiebige Spaziergänge.

KONTAKT

K. Immobilien

Katja Wolff
Dipl.-Ing.(FH)

Am Mittelholz 2
96269 Großheirath

Tel.: 09565 / 488 30 86
Mobil: 0176 / 34 184 172

E-Mail: wolff@kpunktimmobilien.de

Haftungsausschluss: Alle Angaben im Exposé beruhen auf Aussagen des Verkäufers. Es erfolgt keine Überprüfung der Richtigkeit der Angaben und der zur Verfügung gestellten Dokumente. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehme ich keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Verkauf.