

# Exposé

## Wohnung in Inzell

**Ein Herz für Individualisten! Ringsum Berge und Natur,  
Ort fußläufig erreichbar.**



Objekt-Nr. OM-345157

### Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
Petra Borgolte  
Telefon: 0176 70286839

83334 Inzell  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	2,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	210 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	3.150 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

WIR SIND EINE NIVEAUVOLLE GEMEINSCHAFT und bieten ein überaus hochwertiges Ambiente, in dem der Wohlfühlfaktor gewährleistet ist, egal ob im Erdgeschoss, Obergeschoss oder Dachgeschoss.

Das Objekt wurde von der Eigentümerin saniert und ist ein architektonisches Traumwerk ohne den in der Region üblichen Baustil und Charme des Hauses zu zerstören. Dies zeigt sich in der geschmackvollen Wahl der Baumaterialien. Das Haus ist freistehend und verfügt jetzt schon über ausreichende und schmückende Grünflächen. Insgesamt befinden sich in diesem Objekt 9 Mietparteien. Jede Mietpartei hat einen eigenen Kellerraum und eigene Stellplätze. Die Erdge-

schooswohnungen verfügen selbstverständlich über separate Wohnungs-/Hauseingänge. Fahrräder können bequem in der Garage und im Fahrradständer eingestellt werden; dies ermöglicht die Eigentümerin ohne Zusatzkosten.

Das Objekt wird privat betreut und garantiert somit - jederzeit - ein glänzendes Antlitz.

JEDE WOHNEINHEIT BESTICHT durch ausserge-wöhnliche Raumaufteilungen. Das Gebäude ist wärme-gedämmt und wurde neu verputzt und gestrichen. Es wurden ebenso überall neue Kunststoffenster in 3fach-Verglasung eingebaut. Die Dachuntersichten wurden in graphitgrau gestrichen. Die Wohnungen verfügen über neue Bäder mit Waschmaschinenanschlüsse. Die Böden und Wandbeplankungen in den Sanitärbereichen wurden in Feinsteinzeug Fliese - grau - ausgeführt. Der Putz und die Wände sind weiss; die Badelemente sind clean weiss und die Armaturen in chrom. Spiegel, Lampen etc. gehören selbstverständlich bei uns zur Grundausstattung. Teilweise verfügen die Wohnungen - je nach Grösse - über ein zusätzliches Gäste WC. Selbstverständlich wurden sämtliche Sanitärbereiche neu ausgestattet. Alle anderen Räume sind weiss gestrichen. Die Bodenbeläge sind in hochwertigster Materialausführung, es handelt sich um eine PVC Landhausdiele mit Dämmung etc.; diese sind hellbeige mit leichten grauen Maserungen und finden einen harmonischen Abschluss durch die weissen Holz-sockelleisten. Alle Holzbalkone wurden aufwendig saniert, die Geländer wurden geschliffen und lackiert. Die Abdeckungen der Brüstungen wurden mit hochwertigen pulverbeschichteten und gekanteten Blechen versehen. Farbe der Beschichtung analog zu den Fensterrahmen aussen in graphitgrau.

## Ausstattung

DERZEIT VERFÜGBAR AB 15.07.2026:

2,5 Zi. Whg. im EG mit Bergblick.

ca. 70 qm Wohnfläche und über 40 qm Terrasse, eingefriedet und von Grünpflanzen umgeben.

Die Wohnung:

Sie gelangen über die eigene Wohnungseingangstüre in die grosse Diele. Von dort gelangen Sie in den grossen Wohn/Ess/Küchenbereich. Selbstverständlich können Sie von diesem auf die Terrasse treten. Von diesem großen Wohnbereich gelangen Sie sowohl in das Schlafzimmer als auch in das kleine Zimmer, das hervorragend als Ankleide genutzt werden kann. Das Tageslicht Badezimmer verfügt über sämtliche Einbauten, die zum Wohlfühlen einladen. Sie haben dort Wanne, Dusche, WC und einen großen Waschtisch.

Hinter der Küchenwand befindet sich praktischerweise ein Abstellraum, um Verkehrswege kurz zu halten.

Zu dieser Wohnung gehört natürlich ein Keller im Hauptgebäude.

Die Stellplätze befinden sich direkt hinter dem Haus auf eigenem privaten Grund und Boden. Durch die direkte

Nähe sind Transportwege kurz gehalten. So können Sie Einkäufe direkt vor dem Eingang Ihrer Wohnung bequem aus dem Auto hereintragen, ohne Stufen gehen zu müssen!

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

**Sonstiges**

In den Nebenkostenvorauszahlungen sind u.a. folgende Kosten enthalten: Öl, Wasser, Winterdienst, Vers. Treppenhaus-/Kellerreinigung, Schornsteinfeger, uvm.

Die genaue Auflistung ist im Mietvertrag ersichtlich.

Einmal jährlich erfolgt eine entsprechende Nebenkostenabrechnung, die entweder eine Nachzahlung oder Erstattung aufweist.

Die Kautionszahlung hat ausschließlich in BAR zu erfolgen und wird auf ein Mietkautionssparbuch eingezahlt.

Besichtigungen erfolgen über die Hausverwaltung, Petra Borgolte.

**Lage**

Das Objekt liegt in Inzell ausserhalb des Stadtkerns.

Fußläufig ist dieser aber rasch (ca. 5 - 10 Min.) erreichbar, sowie beim Verlassen der Wohnung der "Inzeller Moosrundweg" und die Loipen hinter dem Haus liegen.

Der kleine "Haus-Skiberg" ist ebenfalls nahe gelegen.

Der Ort Inzell ist für seine zahlreichen Sportaktivitäten und der berühmten "Max Aicher Arena" bekannt und bietet neben den klassischen Einkaufsmöglichkeiten, einem organisierten Ärzteswesen, Kindergarten, Grundschule, viele zauberhafte Geschäfte, Restaurants und Freizeitaktivitäten. So auch ein wundervolles Freibad.

Inzell tut nicht nur viel für seine Gäste, sondern vor allen Dingen auch für seine Bewohner.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



TRAUMHAFTE TERRASSE!

# Exposé - Galerie



DAS ANWESEN!



Wohnungseingang / Diele

# Exposé - Galerie



offener Wohnbereich an Terrasse



offener Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Abstellraum hinter Küche



Bad / Wanne

# Exposé - Galerie



Bad / WC / Dusche



Waschtischbereich

# Exposé - Galerie



2 separate Zimmer



Büro oder Ankleide

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer