

Exposé

Einfamilienhaus in Marquartstein

Großzügiges Wohnhaus mit viel Potenzial und in bester Lage



Objekt-Nr. **OM-400233**

Einfamilienhaus

Verkauf: **537.000 €**

Niedernfelser Weg 5
83250 Marquartstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	559,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	175,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	81,00 m ²	Stellplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Wohnhaus befindet sich in einer der besten, wenn nicht in der besten Lage in Marquartstein. Das Grundstück liegt einerseits nicht weit vom Zentrum, sodass die öffentlichen Einrichtungen auch zu Fuß leicht zu erreichen sind. Andererseits, die ruhige Sackgassenlage und das gewachsene, gepflegte Wohnumfeld überzeugen mit besonderer Privatsphäre und bieten hohe Lebensqualität. Dazu kommen der unverbaubare Panoramablick auf die Alpen, sowie Burg Marquartstein und eine sehr sonnige Lage. Solche Lagen sind in Marquartstein äußerst selten – eine echte Rarität.

Die bestehende Immobilie kann umfassend renoviert, kernsaniert oder bei Bedarf erweitert werden, um individuellen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Der Bebauungsplan für das Grundstück ermöglicht eine hohe gestalterische Flexibilität und vielfältige Möglichkeiten für anspruchsvolles Wohnen in bester Lage. Das großzügige Wohnhaus und das übergroße Garagengebäude bieten eine solide Basis und viel Raum für individuelle Wohnideen. Das Gebäude ist größtenteils für die Kernsaniierung vorbereitet und bietet Ihnen die Freiheit, Raumaufteilung und Ausstattung ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. So entsteht ein Zuhause, das perfekt zu Ihnen passt.

Machen Sie sich Ihr eigenes Bild von einem Wohnhaus mit viel Potenzial und in der besten Lage.

Ausstattung

Solide Bauweise

Wohnfläche 170 m² (erweiterbar bis 245 m²)

Bebauungsplan für das Grundstück

Die Pläne für den möglichen Umbau bzw. Erweiterung

Der Bauantrag in Genehmigungsverfahren (kann nach Bedarf fertiggestellt werden)

Statische Berechnung für den möglichen Umbau bzw. Erweiterung

Energieeinsparnachweis für energetische Sanierung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

Lage

Die Gemeinde Marquartstein, als attraktiver Wohnstandort mit oberbayrischem Charakter, verfügt über Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschule, sowie ein Gymnasium mit zugehörigem Internat. Mehrere Facharztpraxen, Apotheken, einige große Einkaufsmärkte, Cafés und Restaurants befinden sich entweder im Ort selber oder im Nachbarort Grassau. Ein vielfältiges Freizeitangebot befindet sich im Ort bzw. in der näheren Umgebung. In wenigen Minuten erreichen sie die Autobahn A8 München-Salzburg, sowie die Regionalbahnhöfe in Übersee, Bernau und Prien. Dazu kommt der öffentliche Busverkehr.

Das Zentrum des Ortes mit allen Geschäften für den täglichen Bedarf sowie der Altstadt mit Burg Marquartstein ist fußläufig zu erreichen.

Die Nähe zu den Bergen, gleichzeitig aber auch zum Chiemsee und damit in attraktiver Lage sowohl zu München, Salzburg, Reit im Winkl als auch zu Tirol macht das Besondere an dem Standort Marquartstein aus.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Blick nach Süden und Westen



Großer überdachter Balkon

Exposé - Galerie



Garagegebäude



Nordansicht

Exposé - Galerie



Blick nach Osten zu Hochgern



Hofeinfahrt

Exposé - Galerie



Überdachter Hauseingang



Flur



Großzügiger Wohnbereich