

# Exposé

## Wohnung in Brannenburg

**Moderne und lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung mit traumhaftem Bergblick im 2.OG - Provisionsfrei !**



Objekt-Nr. OM-407479

### Wohnung

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Gramer

Inntalstraße 8  
83098 Brannenburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,59 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	11,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.800 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	409 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vorab: Die hier angebotene Wohnung besteht derzeit noch aus einer, mittels Türdurchbruch verbundenen Wohnung (3-Zimmer plus 1-Zimmer Apartment) und wird im Zuge des Verkaufs wieder geteilt (hier die 3-Zimmer Variante).

Diese großzügige und von uns erstbezogene Wohnung liegt im 2. Obergeschoss (inkl. Aufzug) eines Mehrfamilienhauses mit gesamt 13 Einheiten. Das Haus wurde im Sommer 2018 fertiggestellt und im Oktober bezogen.

Das Haus ist Teil eines Areals, welches aus einem früheren Kasernengelände mit einem gesamtheitlichen Konzept mit Fokus auf Familien- und Seniorengerechtes Wohnen entwickelt wurde und unter dem Namen "Dahoam im Inntal" auch überregional bekannt ist.

Zum Gesamtareal, an welchem ein Miteigentum besteht, gehören neben den Grünflächen auch zwei großzügige Kinderspielplätze, ein zentraler Platz für gemeinschaftliche Veranstaltungen und auch mehrere Parzellen für das Anpflanzen kleinen Gemüsegärten.

Die geräumige 3-Zimmer Wohnung verfügt über einen modernen und offenen Grundriss. Durch den Eingangsbereich gelangt man in den offenen Koch- und Essbereich, welcher offen in den Wohnbereich übergeht. Dadurch ergeben sich flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein schöner Übergang zwischen Kochen-Essen-Wohnen, welcher bei Besuch von Freunden, Nachbarn und Familie immer eine angenehme und harmonische Atmosphäre schafft.

Die zwei hellen, südseitigen Schlafzimmer und das Bad sind durch den vom Wohnbereich abgehenden Flur erreichbar. Das geräumige Badezimmer verfügt über eine großzügige, bodenebene Dusche mit großer Regendusche, eine Eckbadewanne für zwei Personen und ein WC. Zusätzlich besteht noch ein separates Gäste-WC.

Der großzügige Balkon mit südlicher Ausrichtung ermöglicht den Blick in das schön gestaltete Umfeld der Anlage, sowie einen traumhaften Fernblick in das nahe und ferne Bergpanorama bis hin zum Kaisergebirge und dem Wendelstein.

Zur Wohnung gehört ein gut proportionierter, gemauerter Kellerraum. Zusätzlich besteht ein gemeinschaftlicher Waschraum mit einem Stellplatz für Waschmaschine und Trockner (übereinander).

Zum Haus gehören im Außenbereich zwei separate Häuschen für je die Müllentsorgung und zum Unterstellen von Fahrrädern.

Zum Abstellen von Fahrzeugen stehen ein Außenstellplatz und ein Tiefgaragenstellplatz bereit. Der Stellplatz in der Tiefgarage verfügt über eine Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Wohnung inkl. des Außenstellplatzes: 570.000 €

Kaufpreis Tiefgaragenstelleplatz: 25.800 €

Gesamt: 595.800 €

## Ausstattung

Die Wohnung wird mittels Fußbodenheizung beheizt. Die Wärmeenergie wird auf Basis eines Wärmeliefervertrags per Fernwärme bereitgestellt.

Alle Wohnräume verfügen über hochwertiges Echtholz (Eiche) Parkett in allen Wohnräumen, sowie Fliesenbelag im Bad, WC und der Küche. In der Dusche wurde am Boden und Teilbereichen der Wände ein zum Boden passendes Fliesenmosaik verlegt.

In allen Wohnräumen und dem Flur finden sich LAN-Steckdosen welche zentral im Verteilerkasten zusammenlaufen. Als Anschluss ans Internet steht ein Kabelanschluss, als auch ein Glasfaserkabel zur Verfügung.

Fernsehprogramm kann über den Kabelanschluss, sowie über eine bestehende SAT-Anlage empfangen werden.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die idyllische Gemeinde Brannenburg liegt im südlichen Teil von Bayern, eingebettet in die malerische Landschaft des oberbayerischen Voralpenlandes. Die charmante Ortschaft gehört zum Landkreis Rosenheim und befindet sich am Fuße des Wendelsteins, einem der bekanntesten Gipfel der Region. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine naturnahe Idylle aus, die sowohl Ruhe als auch Freizeitmöglichkeiten in einer der schönsten Gegenden Deutschlands bietet.

### Örtliche Lage und Umgebung:

Brannenburg liegt etwa 14 Kilometer südlich der Stadt Rosenheim, ca. 60 Kilometer südöstlich von München, ca. 80 Kilometer westlich von Salzburg und ca. 90 Kilometer nordöstlich von Innsbruck, sodass sowohl ländliche Ruhe als auch die Nähe zu urbanen Zentren gewährleistet ist. Die Region ist von Wäldern, grünen Wiesen und den beeindruckenden Alpen geprägt, die zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wintersport einladen. Besonders der nahe Wendelstein (1.838 m) ist ein beliebtes Ziel für Wanderer und bietet mit seiner Wendelsteinbahn, deren Talstation im Ort und der Aussichtsterrasse einen unvergleichlichen Panoramablick auf das Umland und die Alpen.

Wendelstein: Ein Berggipfel mit herrlichem Ausblick, der über die Wendelsteinbahn erreichbar ist. Hier befinden sich ein Bergrestaurant, ein Observatorium und zahlreiche Wanderwege.

Chiemsee: Der wohl bekannteste See Bayerns ist in ca. 35 km erreichbar und bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

Bademöglichkeiten im Umkreis: Freibad Nussdorf (ca. 5km), Naturfreibad Neubeuern (ca. 7 km), Freibad Flintsbach (ca. 2 km), Freibad Großholzhausen (ca. 5 km).

Wandern und Radfahren: Rund um Brannenburg erstreckt sich ein weitläufiges Netz an Wander- und Radwegen, die das Herz eines jeden Naturfreundes höherschlagen lassen.

Kultur und Geschichte: In Brannenburg befindet sich die Künstlerkolonie, welche schon viele bekannte Künstler beherbergt hat.

### Anbindung und Nahversorgung:

#### Mit dem Auto:

Brannenburg ist verkehrstechnisch bestens angebunden. Die Bundesstraße B15 führt direkt durch den Ort und ermöglicht schnelle Verbindungen in Richtung Rosenheim sowie Kufstein. Durch die im Inntal verlaufende Autobahn A93 in ca. 3 km Entfernung ist die Verkehrsbelastung in Ort relativ gering. Die Autobahn A8 ist ebenfalls schnell erreichbar, wodurch sowohl das Zentrum von München als auch die Alpenregionen zügig mit dem Auto erreicht werden können. Die Fahrtzeit nach Rosenheim beträgt ca. 15 Minuten, nach München etwa 40 Minuten.

#### Mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

Brannenburg ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Ort verfügt über einen Bahnhof an der Strecke Rosenheim-Kiefersfelden, wodurch direkte Zugverbindungen in die Umgebung sowie nach München bestehen. Mit der Bahn benötigt man ca. 45 Minuten auf direkter Verbindung bis zum Münchener Hauptbahnhof.

#### Nahversorgung:

Der Ort Brannenburg verfügt über ein gutes Angebot an Nahversorgung. Die Supermärkte Edeka (inkl. Getränkemarkt) und Netto sind fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Zusätzlich finden sich noch Schuh-, Sport- und Bekleidungsgeschäfte, sowie ein zusätzliches Lebensmittelgeschäft (Penny) und ein weiterer Getränkemarkt.

Der Ort verfügt neben mehreren Allgemeinärzten zusätzlich über Fachärzte, wie Hautarzt, Kinderarzt, Frauenarzt, Orthopädie, Urologie, und weitere.

Fazit:

Die Immobilie befindet sich in einer besonders begehrten Lage, die sowohl Naturliebhaber als auch Pendler anspricht. Die ruhige, idyllische Umgebung und die Nähe zu München machen Brannenburg zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und all diejenigen, die das Beste aus beiden Welten – einem ruhigen, naturnahen Lebensraum und einer hervorragenden Verkehrsanbindung – genießen möchten.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	60,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Ansicht von Nord-Ost

# Exposé - Galerie



Ansicht von Süd-Ost



Küche



# Exposé - Galerie



Essbereich

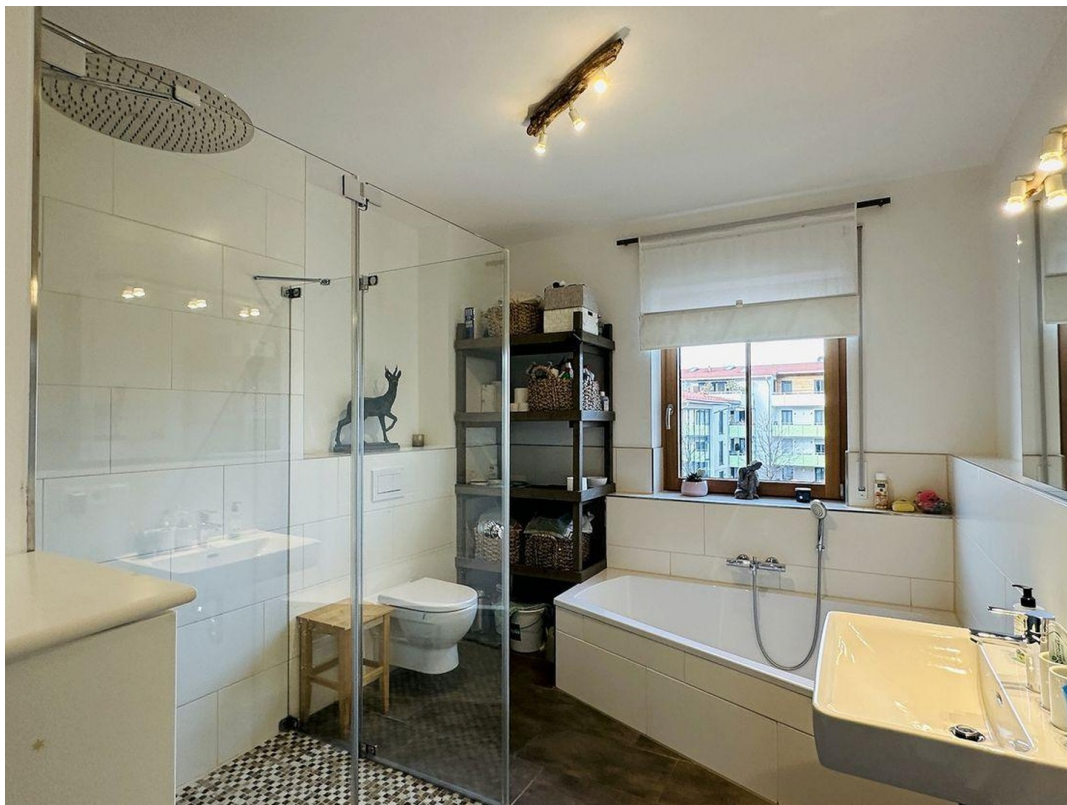


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Hauptbad I



# Exposé - Galerie



Hauptbad II



Gäste-WC

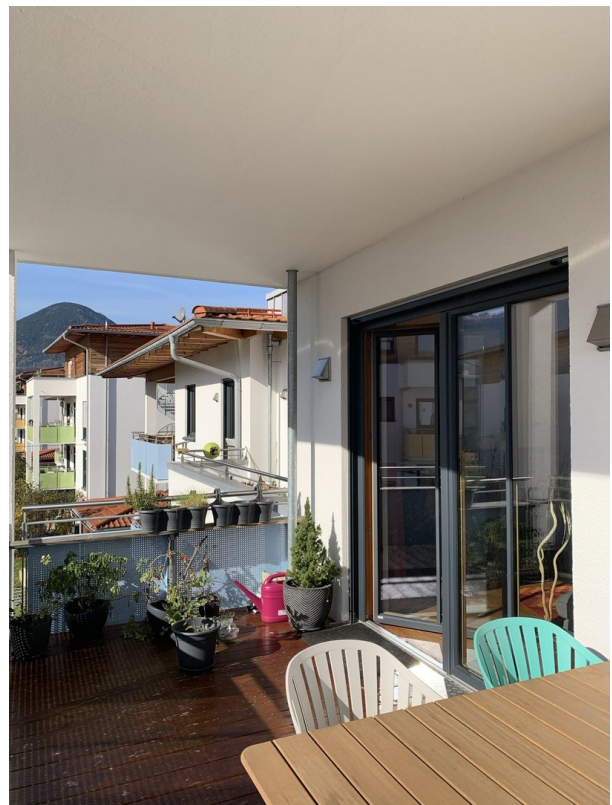
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Büro



Balkon I



# Exposé - Galerie



Balkon II



Kaiserblick vom Balkon



# Exposé - Galerie



Blick Richtung Westen



Winterlandschaft vom Balkon I



# Exposé - Galerie



Winterlandschaft vom Balkon II



Sonnenaufgang vom Balkon



# Exposé - Galerie



Gärtchen



"Brückenweg"



# Exposé - Galerie



"Brückenplatz"



Umfeld im Winter



# Exposé - Galerie



Brannenburg im Winter I



Brannenburg im Winter II



# Exposé - Galerie



Spielplatz "unter den Eichen"



Tiefgaragenstellplatz

# Exposé - Galerie



Waschraum



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung