

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Irschenberg

### Ruhig gelegene 2 Zimmer Dachgeschosswohnung zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-413155

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **379.000 €**

83737 Irschenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m²	Etage	2. OG
Nutzfläche	90,00 m²	Carports	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ruhig gelegene 2 Zimmer Dachgeschosswohnung zu verkaufen

Diese schöne und gemütliche Dachgeschosswohnung befindet sich in einer ausgesprochen ruhigen Lage und bietet höchsten Wohnkomfort unter dem Dach. Große Dachfenster lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der gut geschnittene Grundriss verteilt sich auf ein einladendes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie eine moderne Küche mit Einbauküche (EBK). Das Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Eckbadewanne – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag. Zusätzlich sorgt die Fußbodenheizung für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung.

Auf dem gemütlichen Ost-Balkon können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Ein eigener Stellplatz rundet das Angebot perfekt ab.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- ca. 90 m2 Grundfläche, 70 m2 WFL
- moderne Holzständerbauweise
- Ruhige Wohnlage
- Helle Räume dank großer Dachfenster
- Balkon
- Stellplatz
- Einbauküche (EBK)
- Komfort-Bad mit Eckbadewanne
- Fußbodenheizung (FBH)
- Heizungsart: Pelletsheizung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Buchbichl, einem angenehmen und ruhigen Ortsteil der Gemeinde Irschenberg im Landkreis Miesbach. Die Lage kombiniert auf ideale Weise Natur, Wohnkomfort und hervorragende Erreichbarkeit.

Der Standort liegt auf einer kleinen Anhöhe im bayerischen Alpenvorland und bietet ein grünes, familienfreundliches Wohnumfeld mit viel Sonne und einem hohen Freizeitwert. Zahlreiche Wander- und Radwege, Langlaufloipen sowie die nahegelegenen Seen- und Alpenregionen laden zu Sport und Erholung ein.

Trotz der ländlichen Idylle profitieren Sie von kurzen Wegen:

- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in Irschenberg und den umliegenden Gemeinden.
- Über die A8 erreichen Sie Rosenheim, Bad Aibling, Holzkirchen Salzburg sowie Alpenregionen wie Tegernsee und Chiemgau in kurzer Zeit, nach München sind es rund 30 Autominuten – ideal für Pendler.

- Busverbindungen sorgen zusätzlich für eine gute regionale Anbindung.

Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer harmonischen Dorfgemeinschaft. Wer Ruhe, Naturverbundenheit und gleichzeitig eine schnelle Anbindung an die Stadt sucht, wird diese Lage lieben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,62 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



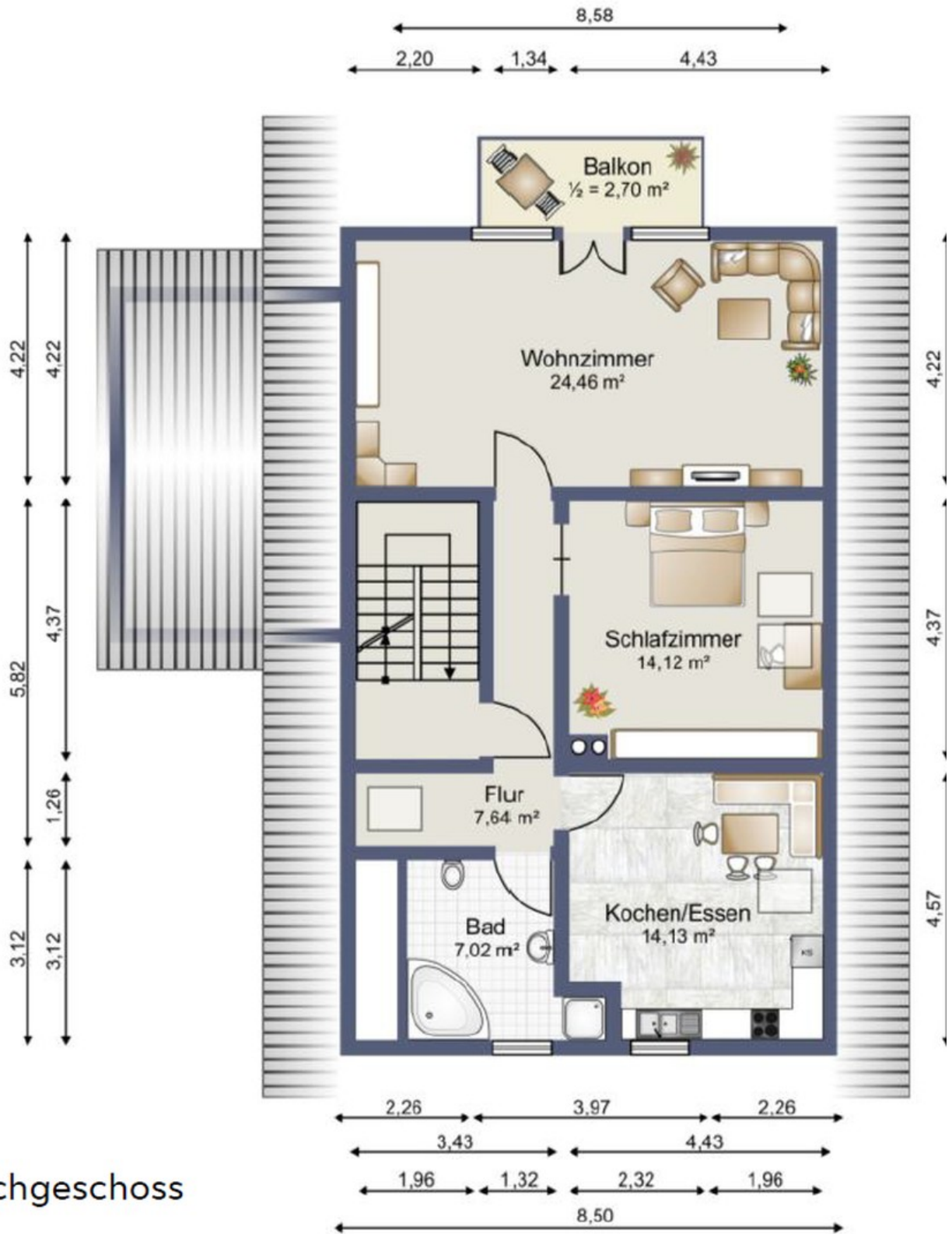
# Exposé - Galerie



Südostansicht



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Grundriss DG