

Exposé

Erdgeschoßwohnung in Irschenberg

Gemütliche 2,5-Zimmer-EG-Wohnung mit Garten in Irschenberg – OT Buchbichl



Objekt-Nr. OM-413165

Erdgeschoßwohnung

Verkauf: **479.000 €**

Buchbichl 38
83737 Irschenberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	101,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holzpellets	Garagen	1
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gemütliche 2,5-Zimmer-EG-Wohnung mit Garten in Irschenberg – OT Buchbichl

In ruhiger Wohnlage von Irschenberg, im idyllischen Ortsteil Buchbichl, befindet sich diese gepflegte und großzügig geschnittene Erdgeschosswohnung. Auf ca. 101 m² Wohnfläche bietet sie hervorragende Voraussetzungen für komfortables Wohnen in naturnaher Umgebung.

Die Wohnung verfügt über ein einladendes Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer sowie eine Küche mit praktischer Küchenzeile und Essbereich. Das Tageslichtbad ist mit Dusche und einer komfortablen Eckbadewanne ausgestattet – ideal für entspannte Wellnessmomente zu Hause.

Besonders hervorzuheben sind die große Terrasse sowie der eigene Gartenanteil, die Ihnen entspannte Stunden im Freien ermöglichen. Außerdem gehören zur Wohnung eine Garage, ein Kfz-Außenstellplatz sowie ein großzügiger Kellerraum mit ca. 25 m² – perfekt für Hobby oder zusätzlichen Stauraum.

Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima und wird über eine moderne Pelletsheizung betrieben, was für effiziente und umweltbewusste Wärme sorgt.

Auf dem Hausdach der Immobilie ist seit 2009 eine PV-Anlage mit einer Leistung von 8,5 kW/h montiert.

Die Vergütung beträgt monatlich € 310,00.

Ein Süd-Balkon ist im Bauplan vorgesehen, jedoch aktuell noch nicht realisiert

Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- ca. 101 m² Wohnfläche
- moderne Holzständerbauweise
- 2,5-Zimmer-EG-Wohnung in ruhiger Lage
- Terrasse und eigener Garten
- Einbauküche (EBK) mit Essbereich
- Tageslichtbad mit Dusche und Komfort-Eckbadewanne
- Fußbodenheizung (FBH)
- Garage
- Kellerraum mit ca. 25 m²
- 8,5 KW PV Anlage

Heizungsart: Pelletsheizung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, 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.

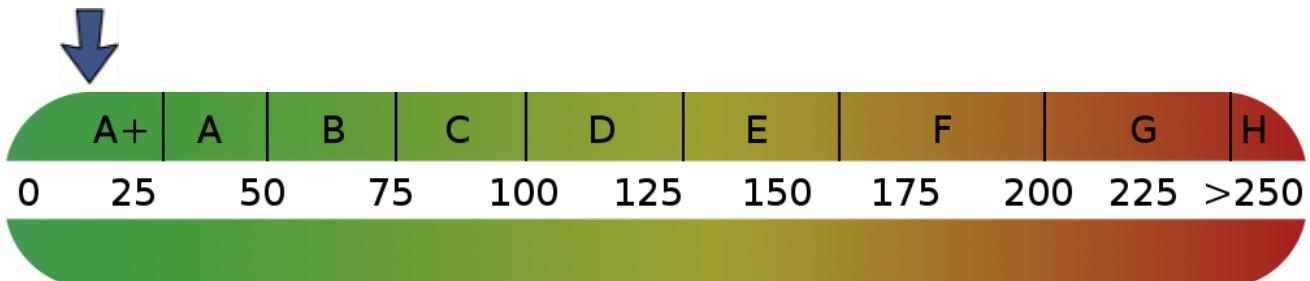
Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer harmonischen Dorfgemeinschaft. Wer Ruhe, Naturverbundenheit und gleichzeitig eine schnelle Anbindung an die Stadt sucht, wird diese Lage lieben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,62 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



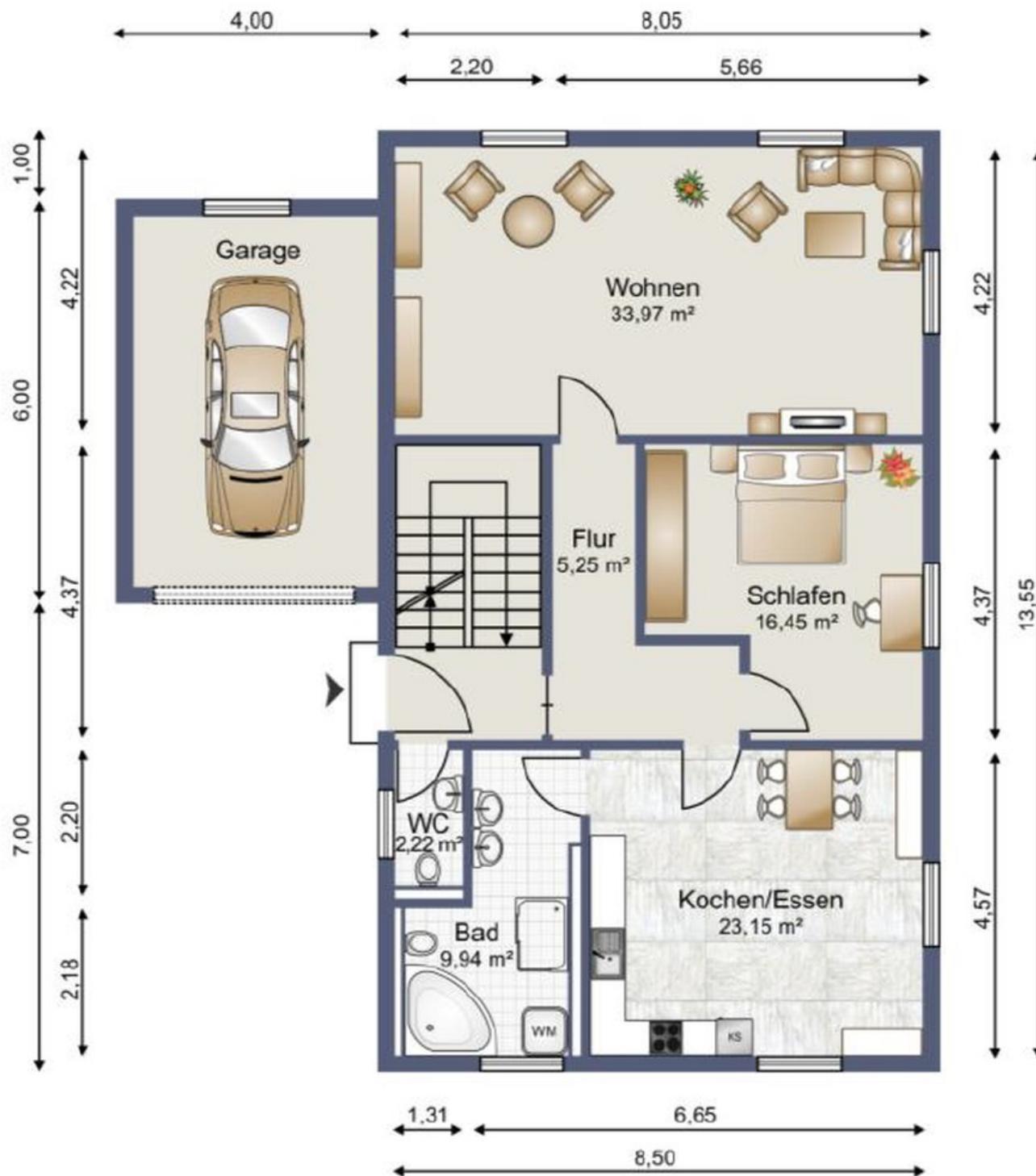
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss