

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Oberaudorf

### Erdgeschoss-Wohnung im Herzen von Oberaudorf



Objekt-Nr. **OM-416254**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:  
Knöll Hilmar

83080 Oberaudorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	380 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 107 m<sup>2</sup> große, offen gestaltete 2,5 Zimmer Erdgeschoss-Wohnung direkt im Ortszentrum von Oberaudorf. Die traumhafte Wohnung befindet sich in einer 2007 erbauten und sehr gepflegten sowie ruhigen Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten. Die beiden Wohneinheiten darüber sind nur an den Wochenenden bewohnt.

Im Dachgeschoss befindet sich eine Zahnarztpraxis, die an den Wochenenden geschlossen ist.

Der Standard der gesamten Anlage ist überdurchschnittlich hoch. Bereits das Treppenhaus mit Granitböden erweckt einen besonders hochwertigen Eindruck. Durch den Aufzug zur Tiefgarage und Keller ist die Wohnung auch für Senioren sehr gut geeignet.

## Ausstattung

In der Wohnung selbst sind insbesondere sie abgehängten Decken mit integrierter Beleuchtung in allen Räumen sowie das luxuriöse Bad mit Wanne und bodenebener Regendusche hervorzuheben. Weitere Highlights sind der zentral gelegene große und formschöne helle Kachelofen sowie die hochwertige Küche mit Holz-Arbeitsplatte und Marken-Elektrogeräten.

Herzstück der Wohnung mit separatem Eingang ist der ca. 64m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich mit Kachelofen und offener Küche. Über einen Flur sind das ca. 14m<sup>2</sup> große Schlafzimmer und das 10m<sup>2</sup> große Bad sowie das ca. 7m<sup>2</sup> große Bürozimmer zu erreichen.

Die Wohnung ist durch die vielen Fenster zu jeder Tageszeit besonders hell. Alle Räume sind durchgehend mit hellen großformatigen Fliesen und Fußbodenheizung ausgestattet, was den Räumen ein großzügiges Ambiente verleiht.

Zur Wohnung gehören eine sichtgeschützte Terrasse und ein liebevoll angelegter Blumengarten sowie zwei Tiefgaragenstellplätze und ein Kellerabteil.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Die Angebotene Wohnung befindet sich direkt im Ortzentrum von Oberaudorf. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Hierzu gehören u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergarten, Hotels, Pensionen, Restaurants, Kaffes, Sportvereine und auch der Bahnhof ist fußläufig erreichbar.

Der Ort Oberaudorf mit ca. 5200 Einwohner gehört zum oberbayerischen Landkreis Rosenheim und ist ein Luftkurort in den Bayerischen Voralpen in Südostbayern.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blumengarten



West-Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Bad Blick zur Wanne



Bad Blick zur Dusche



Schlafzimmer Ansicht 1

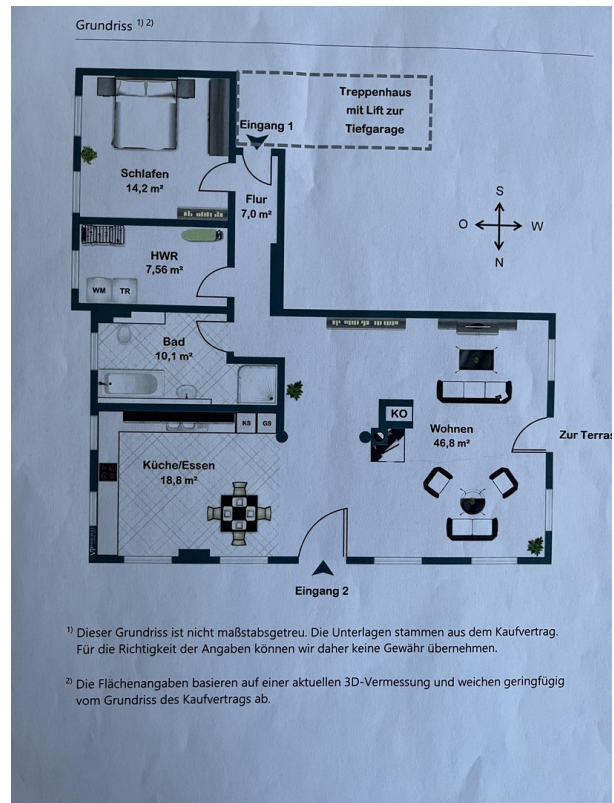
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 2



Arbeits-Gästezimmer



Grundriss