

# Exposé

**Erdgeschoßwohnung in Söchtenau**

**Eigentumswohnung in einen Zweifamilienhaus mit  
Einliegerwohnung**



Objekt-Nr. OM-423293

**Erdgeschoßwohnung**

Verkauf: **598.000 €**

83139 Söchtenau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privatverkauf // KEINE MAKLERANFRAGEN!!!

Barrierefreie Gartenwohnung mit Einliegerwohnung, Terrasse & Garage – ruhige Lage bei Söchtenau Ortsteil Schwabering

Objektdaten:

Wohnfläche: ca. 107 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Etage: Erdgeschoss

Baujahr: 2002

Wesentliche Energieträger: Erdwärmepumpe und Luftwärmepumpe sowie Solaranlage für Warmwasser

Verfügbarkeit: ab Kauf in zwei Wochen

Kaufpreis: 598.000 €

Provision: provisionsfrei – direkt vom Eigentümer

Highlights der Immobilie

Diese gepflegte, barrierefreie Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage von Schwabering (Gemeinde Söchtenau) besticht durch ihre durchdachte Raumauflistung, hochwertige Ausstattung und zahlreiche Komfortdetails.

Sie bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die großzügiges, ebenerdiges Wohnen mit Garten schätzen.

Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zur sonnigen Terrasse und zum eigenen Garten

Moderne Einbauküche mit hochwertiger Steinarbeitsplatte – im Kaufpreis enthalten

Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich

Edle Parkett- und Fliesenböden

Hochwertiges Badezimmer mit heller Steinplatte, großer Ablagefläche, Badewanne und Dusche

Einliegerwohnung im Keller mit separatem Zugang – ideal für Gäste, Homeoffice oder zur Vermietung

Zusätzliches Bad im Untergeschoss mit Dusche und WC

Zwei praktische Abstellräume (im Haus & unter der Garage)

Ein Garagenstellplatz in einer Gemeinschaftlichen-Doppelgaragen und zusätzlicher Stellplatz inklusive

Barrierefreier Zugang – komfortabel für alle Altersgruppen

Mitbenutzung eines Gartenhauses – perfekt für Gartengeräte, Fahrräder oder Freizeitaktivitäten

Glasfaseranschluss – ideal für Homeoffice und Streaming

Energieeffizienzklasse A

Ruhige Lage mit traumhaftem Ausblick ins Grüne

## Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer idyllischen und naturnahen Wohnlage in Schwabering bei Söchtenau.

Umgeben von Wiesen und Feldern genießen Sie hier eine herrliche Ruhe und einen weiten Blick ins Grüne.

Trotz der ruhigen Umgebung sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und die Anbindung nach Rosenheim, Chiemsee und Simssee hervorragend.

Diese Kombination aus Natur, Ruhe und guter Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv.

## Fazit

Eine seltene Gelegenheit:

Diese barrierefreie Gartenwohnung mit Einliegerwohnung vereint hochwertigen Wohnkomfort, ruhige Lage und flexible Nutzungsmöglichkeiten – provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

## Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

Es folgen noch weitere Bilder.

## Ausstattung

Schon beim ersten Blick wird klar: Diese Immobilie steht für außergewöhnliche Qualität und stilvolle Eleganz.

Die exklusive Einbauküche ist ein echtes Statement: Anspruchsvolles Design trifft auf höchsten Komfort. Die edle Granit-Arbeitsplatte mit elegant integrierter Abtropfrinne geht nahtlos in das Gesamtbild über. Das bündig eingelassene Cerankochfeld mit großzügigen 70 cm Breite setzt einen modernen Akzent und macht Kochen zum Erlebnis. Eine maßgeschneiderte Einbaulösung für eine Side-by-Side Kühl- und Gefrierkombination inklusive Wasseranschluss unterstreicht den kompromisslosen Anspruch an Luxus und Funktionalität.

Das Badezimmer empfängt als stilvolle Ruheoase: Eine fein gearbeitete Marmor-Ablagefläche und ein untergebautes Waschbecken schaffen eine Atmosphäre von zeitloser Exklusivität und entspannter Eleganz.

Auch technisch lässt das Haus keine Wünsche offen: Satelliten- und Glasfasertechnik sind vollständig integriert und ermöglichen modernste Konnektivität in jedem Raum. Der Hausklingelanschluss lässt sich komfortabel in das Telefonystem integrieren – ein Detail, das Alltag und Komfort perfekt vereint. Abgerundet wird das Konzept durch eine Wasser-Solaranlage auf dem Dach, die nachhaltige Effizienz mit zukunftsorientiertem Luxus verbindet.

Die Terrasse und der Garten runden das Outdoor-Konzept ab und schaffen einen stilvollen Rückzugsort im Freien – perfekt für entspannte Stunden, Unterhaltung oder einfach zum Genießen von Sonne und Natur.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Ein besonderes Juwel dieser Immobilie ist das exklusive Kellergeschoss, das sich als stilvoll mit vielseitiger Nutzung präsentiert – ideal als elegantes Homeoffice, private Rückzugsoase oder vollwertige Einliegerwohnung.

Die Räume bestechen durch drei sehr große Fenster, die das Kellergeschoss mit Tageslicht fluten und eine helle, luftige Atmosphäre schaffen – künstliche Beleuchtung wird tagsüber

überflüssig. Fußbodenheizung und ein hochwertiger Holzofen wie im Erdgeschoss sorgen für ein luxuriöses Wohngefühl und eine warme, einladende Stimmung.

Ein separater Außenzugang garantiert maximale Privatsphäre und Flexibilität. Durch die unterkellerte Garage lässt sich das Kellergeschoß zusätzlich um ca. 27 m<sup>2</sup> erweitern – ein exklusiver Raum für Kreativität, Hobby oder Gäste.

Die Sanitäreinheit mit Dusche, Handwaschbecken und WC ist dezent integriert und rundet das Konzept einer vollständig eigenständigen, lichtdurchfluteten Wohneinheit ab.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch ein großes, gepflegtes Gemeinschafts-Gartenhaus, in dem Gartengeräte, Fahrräder und weiteres Equipment stilvoll und praktisch untergebracht werden können – ein funktionales Detail, das Luxus und Alltag perfekt verbindet.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer idyllischen und naturnahen Wohnlage in Schwabering bei Söchtenau.

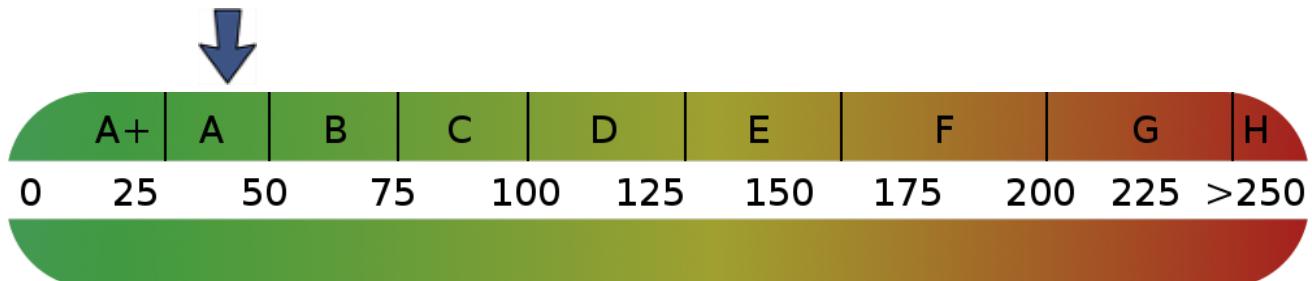
Umgeben von Wiesen und Feldern genießen Sie hier eine herrliche Ruhe und einen weiten Blick ins Grüne.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Hauszugang

# Exposé - Galerie



Terrasse



Zugang Keller und Einliegerwoh

# Exposé - Galerie



Terassen Süd-Zugang



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Blick vom Esszimmer zum Flur

# Exposé - Galerie



Esszimmer und Blick in die Küc



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

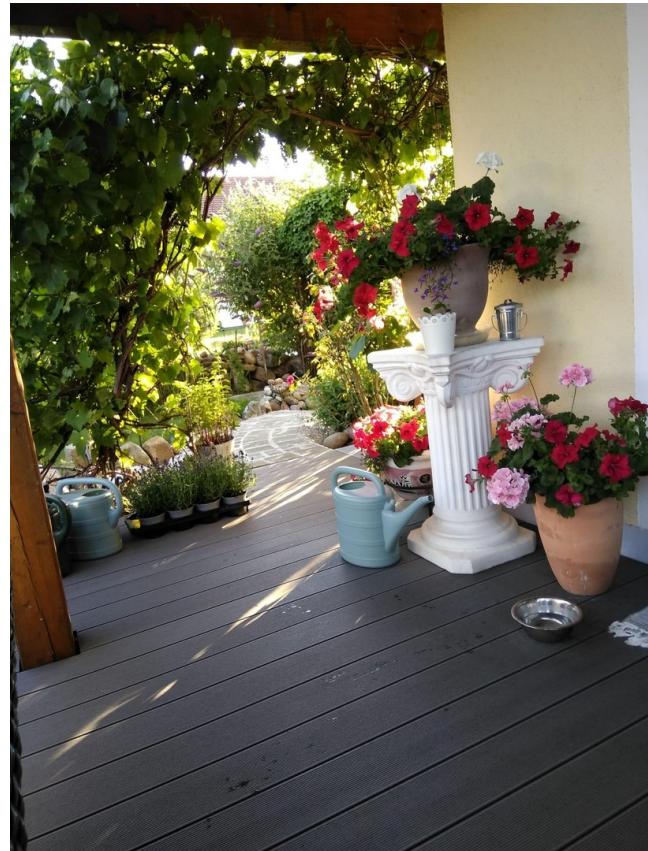


Kinderzimmer oder Schlafzimmer



Kinderzimmer oder Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

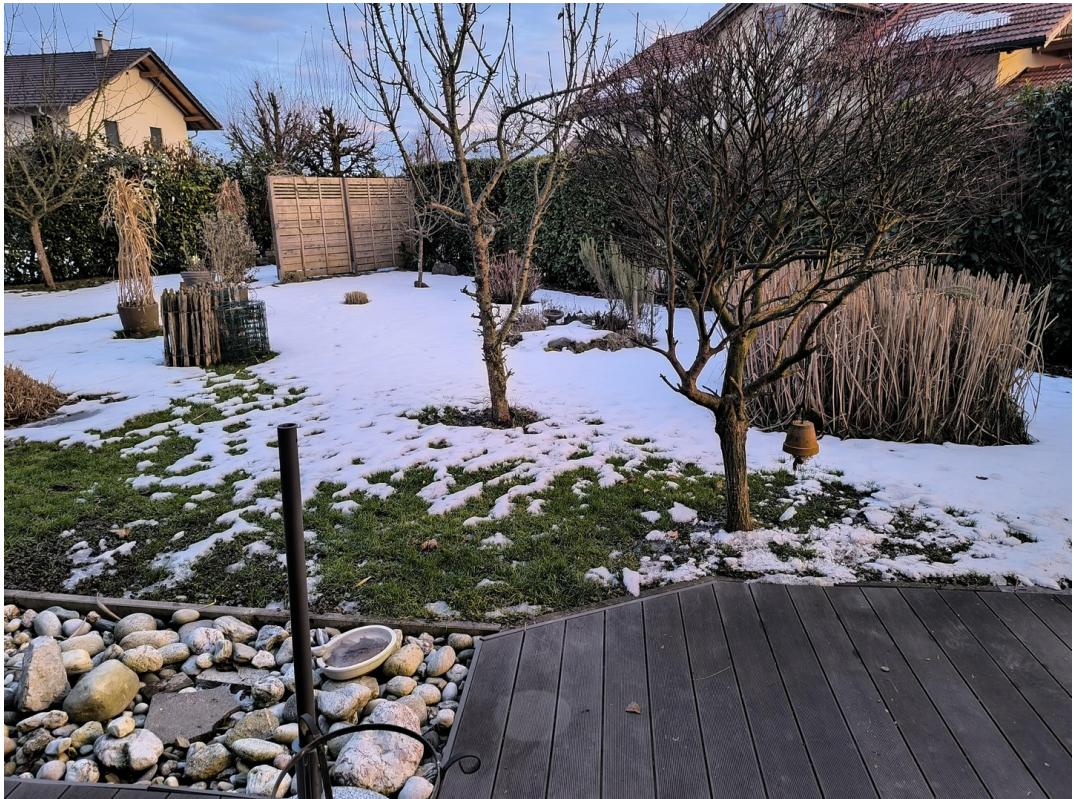


Wohnzimmer



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Schlafzimmer oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer oder Kinderzimmer



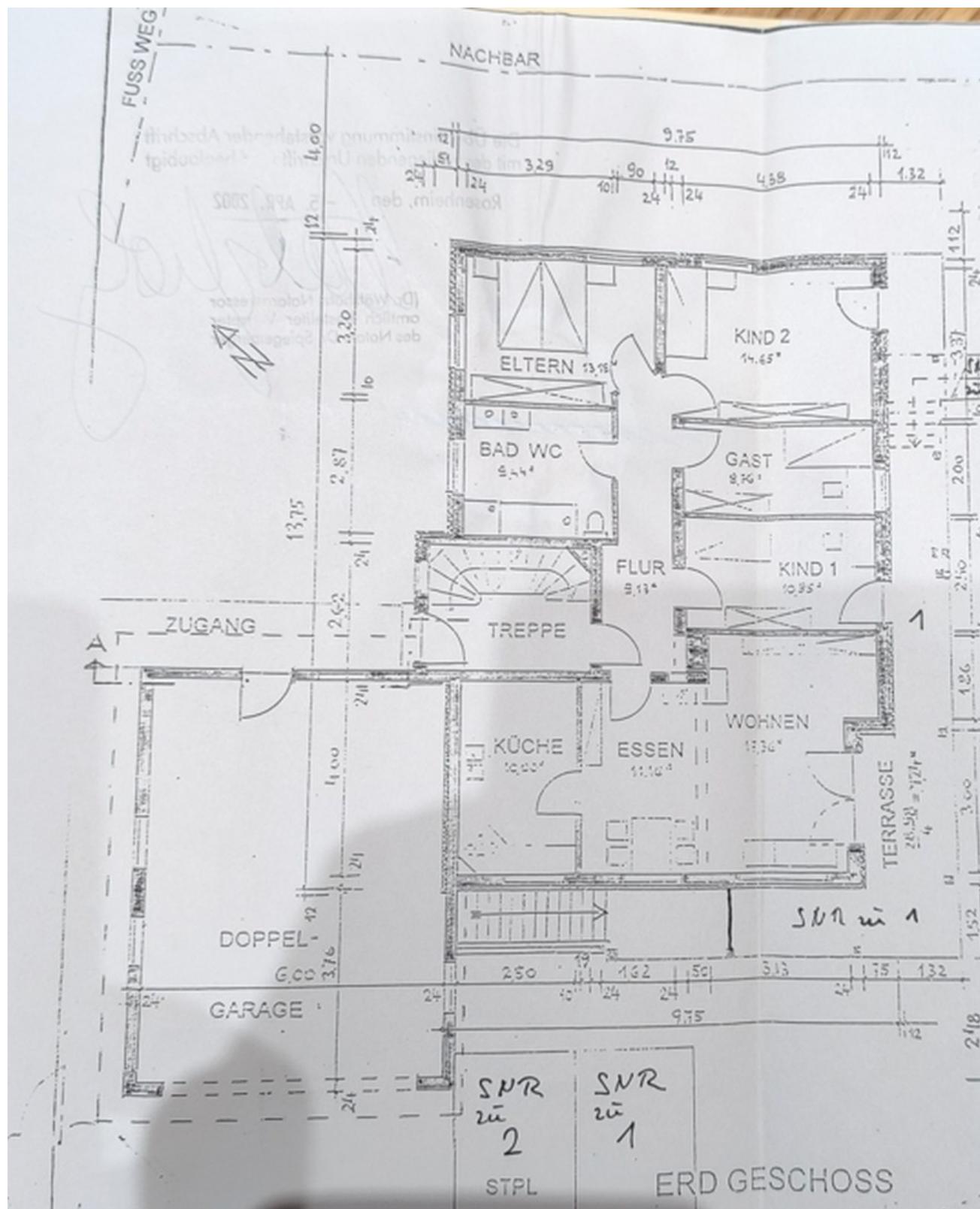
Flur

# Exposé - Galerie

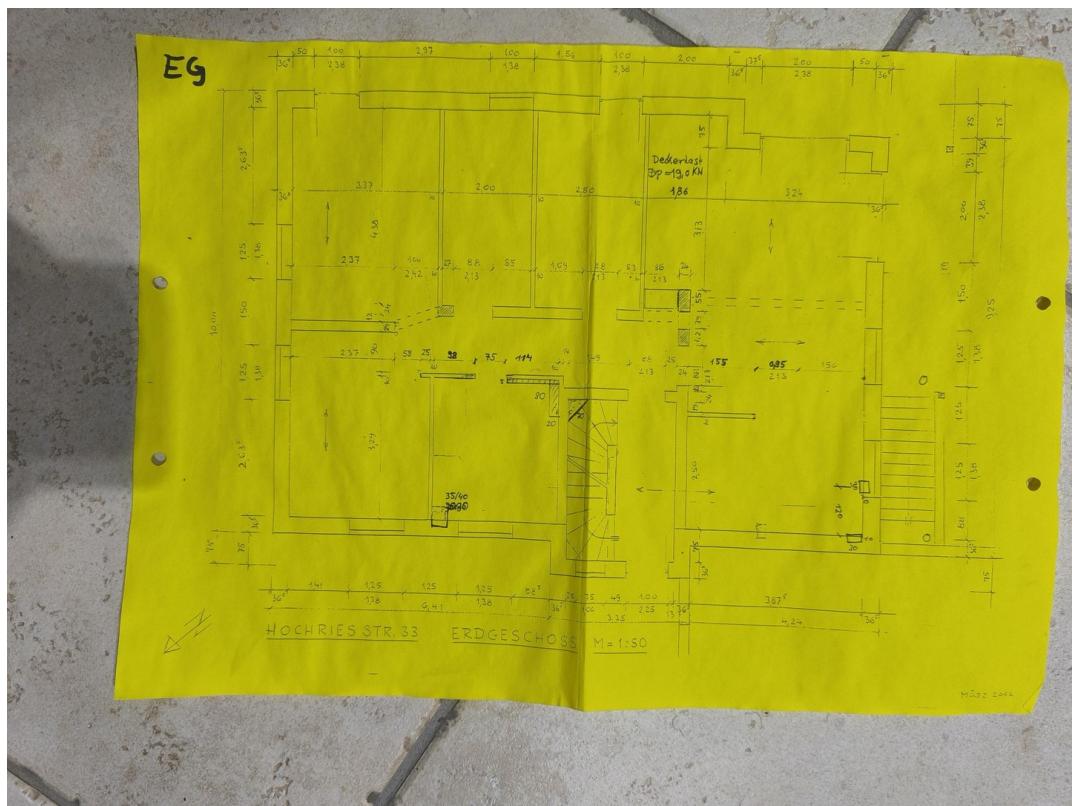


Flur

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

