

# Exposé

**Erdgeschosswohnung in Eggstätt**

**Großzügige Erdgeschoss-Wohnung mit Garten**



**Objekt-Nr. OM-429117**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **555.000 €**

Ansprechpartner:  
Dirk Peschutter

Obinger Str. 1A  
83125 Eggstätt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	27,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	596 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage. Der exklusive Eindruck setzt sich im Inneren des 8-Parteienhauses mit Tiefgarage fort. Die Wohnung teilt sich im Erdgeschoss in zwei Schlafzimmer, Bad, Gäste-WC, Diele und Flur sowie in eine abgegrenzte Küche und den großzügigen Wohn-Essbereich. Nach Süden und Westen umschließt der eigene Garten und die Terrasse die Räumlichkeiten. Weiße Sprossenfenster, weiße Innentüren und die wohnungseigene weiß lackierte Holztreppe ins Untergeschoss unterstreichen den freundlichen Licht durchfluteten Charakter der Wohnung. Die ausgebauten Flächen im Untergeschoss von ca. 28 m<sup>2</sup> ist mit 14 m<sup>2</sup> in der Wohnflächenangabe beinhaltet. Dieser Raum hat eine lichte Höhe von 2,36 m und ein Fenster mit Abböschung in einer Größe im Mauerwerk von ca. 1,34 m<sup>2</sup>. Vom Wohnraum öffnen sich große Fenstertüren zum Park ähnlich gestalteten Garten. Ein Außenstellplatz und zwei Tiefgaragenstellplätze (Wert je 25.000 EUR) sind im Kaufpreis bereits enthalten. Die Wohnung wird komplett als Paket incl. Stellplätze verkauft.

## Ausstattung

In den letzten Jahren wurden folgende Renovierungsarbeiten in der Wohnung durchgeführt: Eichenparkettfußboden im Wohnzimmer und Flur. Neue hochwertige Einbauküche (im Kaufpreis enthalten).

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Fünf Kilometer nordwestlich des Chiemsees liegt zwischen sanften Hügeln und zahlreichen Seen der Ort Eggstätt. Die Eggstätter-Hemhofer Seenplatte ist Eggstätts ganzer Stolz, denn sie gehört zum ältesten Naturschutzgebiet Bayerns (1939). Schon vor 100 Jahren haben die ersten "Sommerfrischler" den Reiz des Ortes für sich entdeckt.

Traumhafte Wander- und Radwege führen durch eine bezaubernde und einzigartige Seenlandschaft. Viele Kultur- und Unterhaltungsangebote in und um Eggstätt laden ein: Im Haus des Gastes oder an anderen Veranstaltungsorten findet übers Jahr vom Hoagaskt bis zum Heimat- und Brauchtumsabend, vom Kammer- bis zum Standkonzert, vom Bauerntheater bis zum Waldfest ein abwechslungsreiches Programm statt. Für die aktive Freizeitgestaltung bieten der Chiemsee und die Eggstätter Seenplatte optimale Bade- und Segelmöglichkeiten. Wandern, Klettern, Radfahren und alle Varianten des Wintersports bieten die nahe gelegenen Chiemgauer Alpen. Auch für Golfsportliebhaber und Pferdebegeisterte ist in der Nähe gesorgt. Bad Endorf mit 8 km, Prien am Chiemsee mit 10 km, Rosenheim und Traunstein mit jeweils 23 km befinden sich in naher

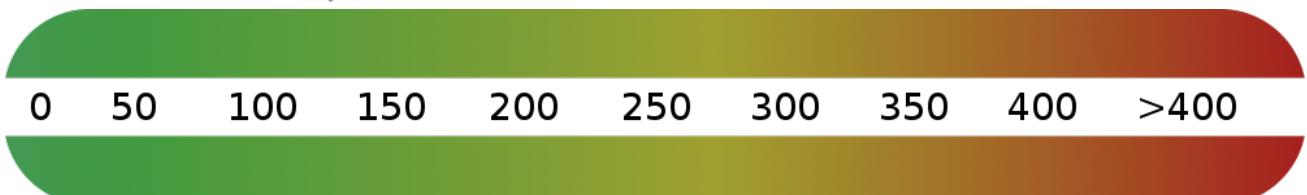
Umgebung. In Bad Endorf finden Sie den Bahnanschluss sowohl in Richtung München, als auch in Richtung Salzburg. Darüber hinaus bietet der Ort Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen finden Sie in Prien a. Ch., Traunstein und Rosenheim. Der Flughafen Salzburg kann in ca. 40 Min. erreicht werden, der Münchner Flughafen in ca. 90 Min. Eggstätt ist ein zauberhafter Ort, mit bayerischem Charme und echter Gastfreundschaft.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	128,19 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Souterrain

# Exposé - Galerie



Terasse

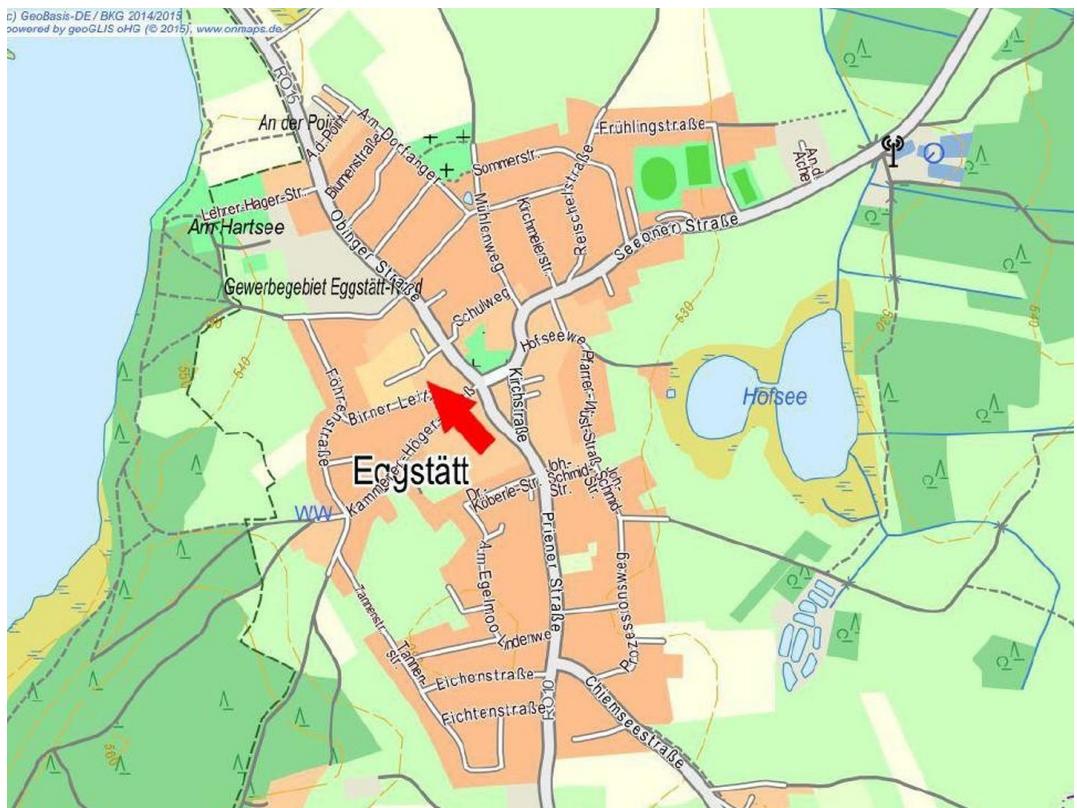


Garten

# Exposé - Galerie



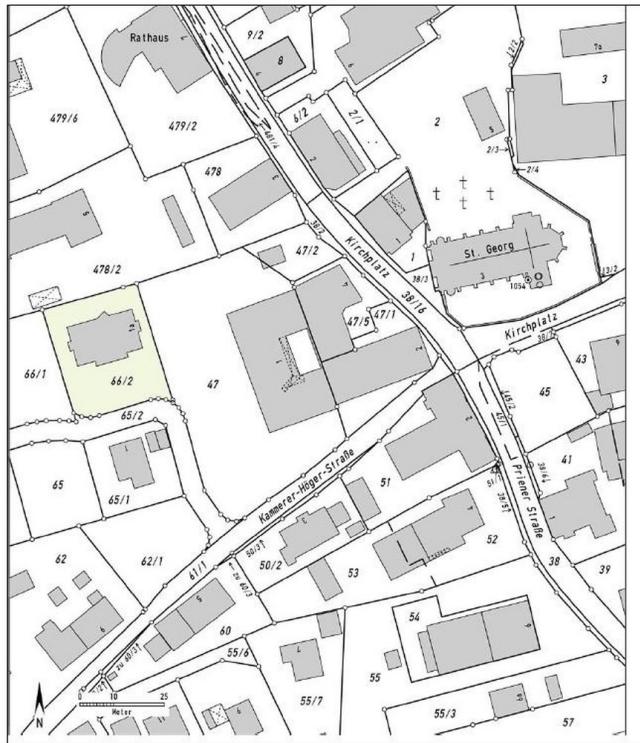
Garten



Lageplan

# Exposé - Galerie

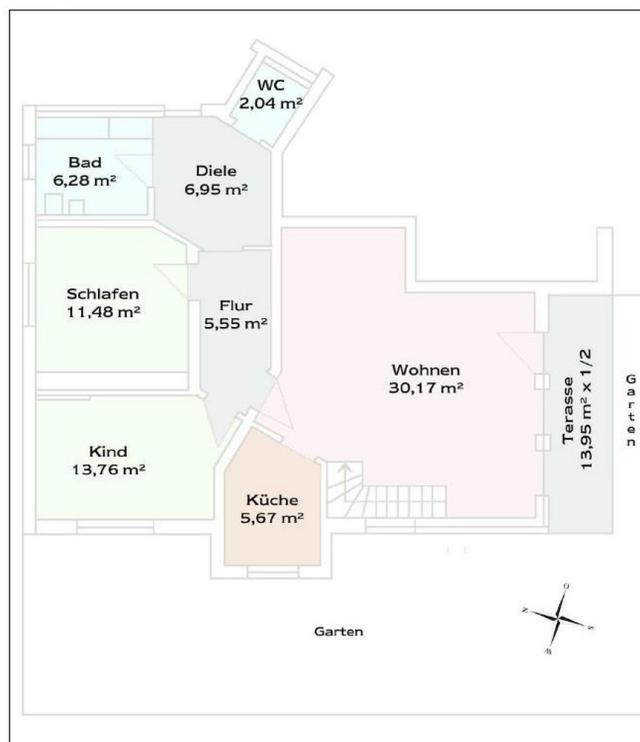
Katasterplan



Flurkarte

Lageplan

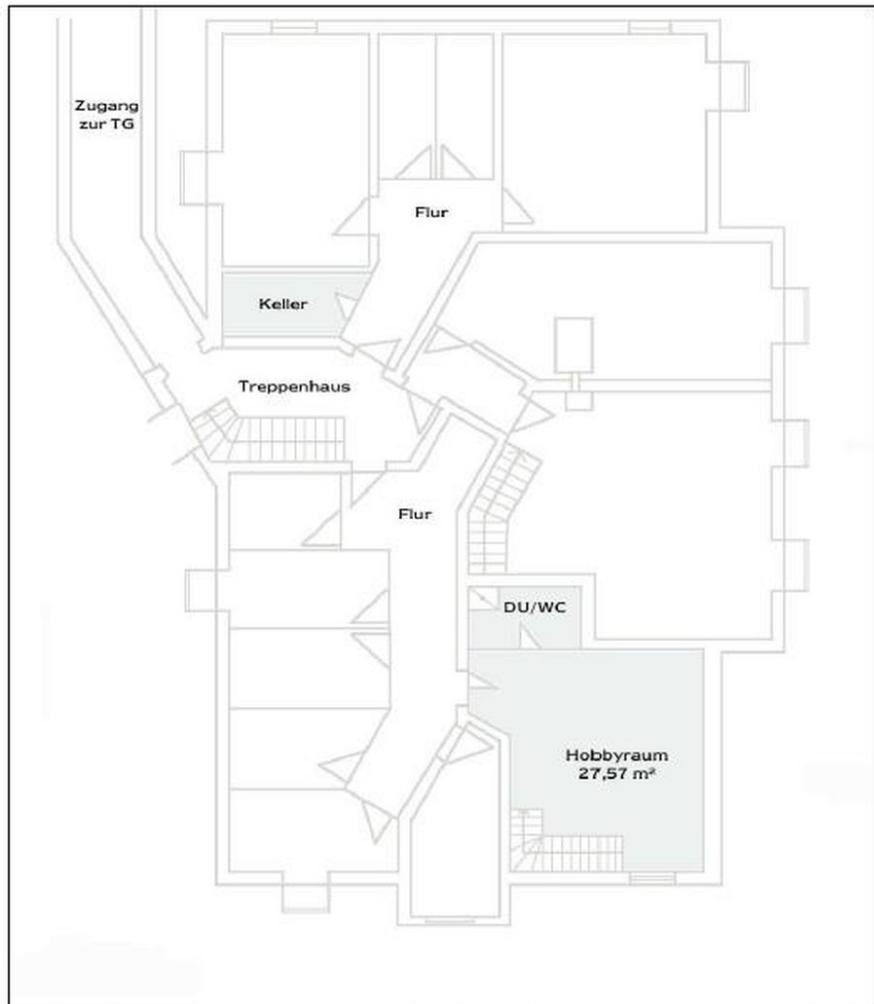
Grundriss



Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Grundriss EG

# Exposé - Galerie



Grundriss Kellergeschoss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Grundriss KG