

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bad Feilnbach

Sonnige 2-Zi.-Wohnung mit unverbaubarem Bergblick – zur freien Nutzung



Objekt-Nr. OM-435594

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:
Fr. Schnell

83075 Bad Feilnbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	316 €	Stellplätze	5
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Schöne 2-Zi. DG Whg, ca. 60 qm mit Balkon und Bergblick in Bad Feilnbach
- kleine, gepflegte Wohnanlage mit 6 Parteien, sympathische Mitbewohner, Baujahr 1993, 1290 qm großes Grundstück
- Ost-Balkon mit Blick auf den Wendelstein
- Sehr ruhige und zentrumsnahe Lage am Fuße des Wendelsteingebiets
- Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil
- TG-Stellplatz kann für EUR 25.000 erworben werden
- 5 Besucherstellplätze vor dem Haus
- Verfügbar ab September 2026

Ausstattung

- Offener Wohnbereich mit Einbauküche (Elektrogeräte von 2021)
- Geräumiges Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Parkettboden (Eiche Landhausdiele von 2017) im Wohnbereich und Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und Fenster
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Weiße Innentüren
- Holzfenster mit Wärmedämmverglasung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung für Bad, Wohnbereich und Schlafzimmer
- Fernwärme-Anschluss seit November 2025 (Energieausweis wird gerade erstellt)
- Waschmaschinen-Anschluss und ein Trockenraum sind im Gemeinschaftsraum im Keller vorhanden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem 6-Parteien-Haus in sehr ruhiger Lage südlich der Kufseiner Str. mit Blick vom Balkon auf die nahe Bergwelt.

Bereits fußläufig ab der Wohnung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für Berg- und Fahrradtouren.

Zur Ortsmitte sind es wenige Gehminuten. In Bad Feilnbach befinden sich zwei Supermärkte, ein Getränkemarkt, zahlreiche gastronomische Betriebe, mehrere Ärzte und eine Apotheke.

Bad Feilnbach hat eine gute Infrastruktur und verfügt über eine Grund- und Hauptschule und verschiedene Kindertagesstätten.

Die A8 (Anschlussstelle Bad Aibling) ist fünf Kilometer entfernt, die A93 (Anschlussstelle Reichenhart) neun Kilometer, und die nächstgelegenen Bahnstationen in Bad Aibling und Raubling jeweils rund zehn Kilometer.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnzimmer1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer2



Küche1

Exposé - Galerie



Küche2



Küche3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einbauschränk

Exposé - Galerie



Bad



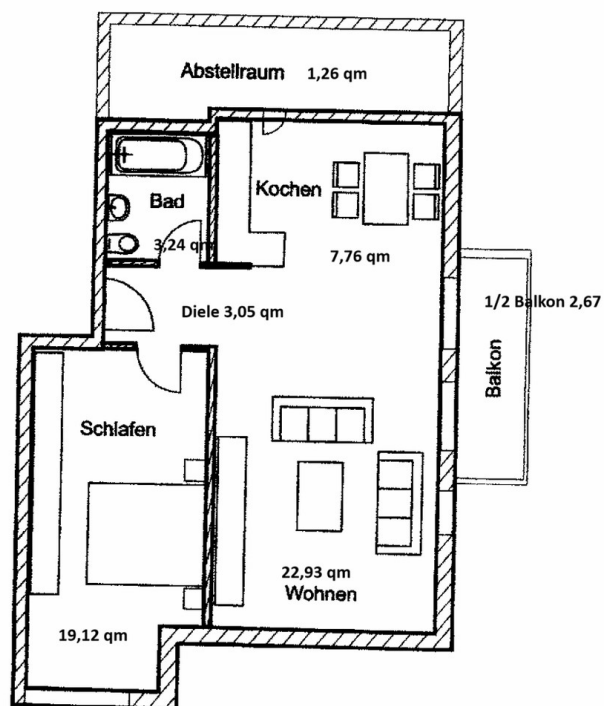
Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss