

Exposé

Zweifamilienhaus in Engelsberg

Bieterverfahren: 2-Fam.Haus inkl. 1700qm Grund in Engelsberg



Objekt-Nr. **OM-436088**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

84549 Engelsberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.730,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	192,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses ansprechende Haus enthält zwei unabhängige Wohnungen mit je 3 Zimmern. Es eignet sich besonders als Mehrgenerationenhaus. Denkbar wäre auch eine Gewerbe-Wohnkombination (z.B. Praxis). Es wäre aber auch möglich, beide Wohnungen jeweils zu vermieten. Des weiteren ist das Grundstück so groß, dass man es ohne weiteres teilen könnte.

Die Wohnung im EG verfügt über einen schönen großen Wintergarten, welcher zusätzlich unterkellert ist. Von hier aus haben Sie einen herrlichen Blick in das weitläufige Grundstück mit vielen alt eingewachsenen Obstbäumen und -sträuchern. Das EG ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Zusätzlich befindet sich im Wohnzimmer ein Holzofen, welcher im Winter die gesamte Wohnung problemlos aufheizen kann.

Der Grundriss für das OG entspricht im wesentlichen dem des EG. Zusätzlich aber gibt es hier eine Galerie, welche man gut für einen Arbeitsplatz nutzen könnte. Von dort gelangt man in einen Stauraum oberhalb der Garage, welche mit 47 qm außergewöhnlich groß ist. Die gleichen Ausmaße hat die Unterkellerung für die Garage. An Stauraum dürfte es in diesem Gebäude also sicherlich nicht fehlen.

Sie erreichen das Haus über eine sehr schön gestaltete Einfahrt. Zwei Garagen bieten komfortablen Platz für Autos, Fahrräder und Gartenwerkzeuge aller Art.

Das Anwesen wird als Ganzes im Bieterverfahren angeboten. Alleine der aktuelle Bodenrichtwert beläuft sich hier auf 1,2 Mio. Euro. Die Hälfte des Grundstückes könnte ohne weiteres zusätzlich bebaut werden. Es wäre auch denkbar, das untere Stockwerk zu attraktiven Praxisräumen oder anderes Gewerbe umzubauen.

In zwei Zimmern Erdgeschoss wurden Außenwandsanierungen vorgenommen und diese frisch verputzt. Der Wintergarten ist auf einer Seite in der Holzfassung renovierungsbedürftig.

Ausstattung

Im gesamten Haus wurden 1992 Parkett und Steinfliesen verbaut.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Objekt befindet sich in Engelsberg. In der Umgebung liegen die Orte Trostberg, Trostberg und Trostberg. Die Buslinien 7742 und 9342 verkehren in der Nähe. Fußläufig von der Immobilie entfernt erreichen Sie zwei Restaurants, eine Bäckerei, einen Arzt und einen Supermarkt. Auch ein Fitnessstudio, eine Apotheke und einen Blumenladen gibt es in der Nähe. Einige Museen und diverse Erholungs- und Sportangebote (u. a. eine Grün- und Parkanlage) erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Außenansicht Süd



Außenansicht Süd Freisitz

Exposé - Galerie



Außenansicht Süd-Ost



Außenansicht Nord-Ost

Exposé - Galerie



Außenansicht Ost



Außenansicht Nord

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer aktuell



EG Wohnzimmer Vorschlag

Exposé - Galerie



EG Wintergarten



EG Küche



EG Bad aktueller Zustand

Exposé - Galerie



EG Bad Vorschlag zur Umgestalt



Exposé - Galerie



OG Küche

Exposé - Galerie

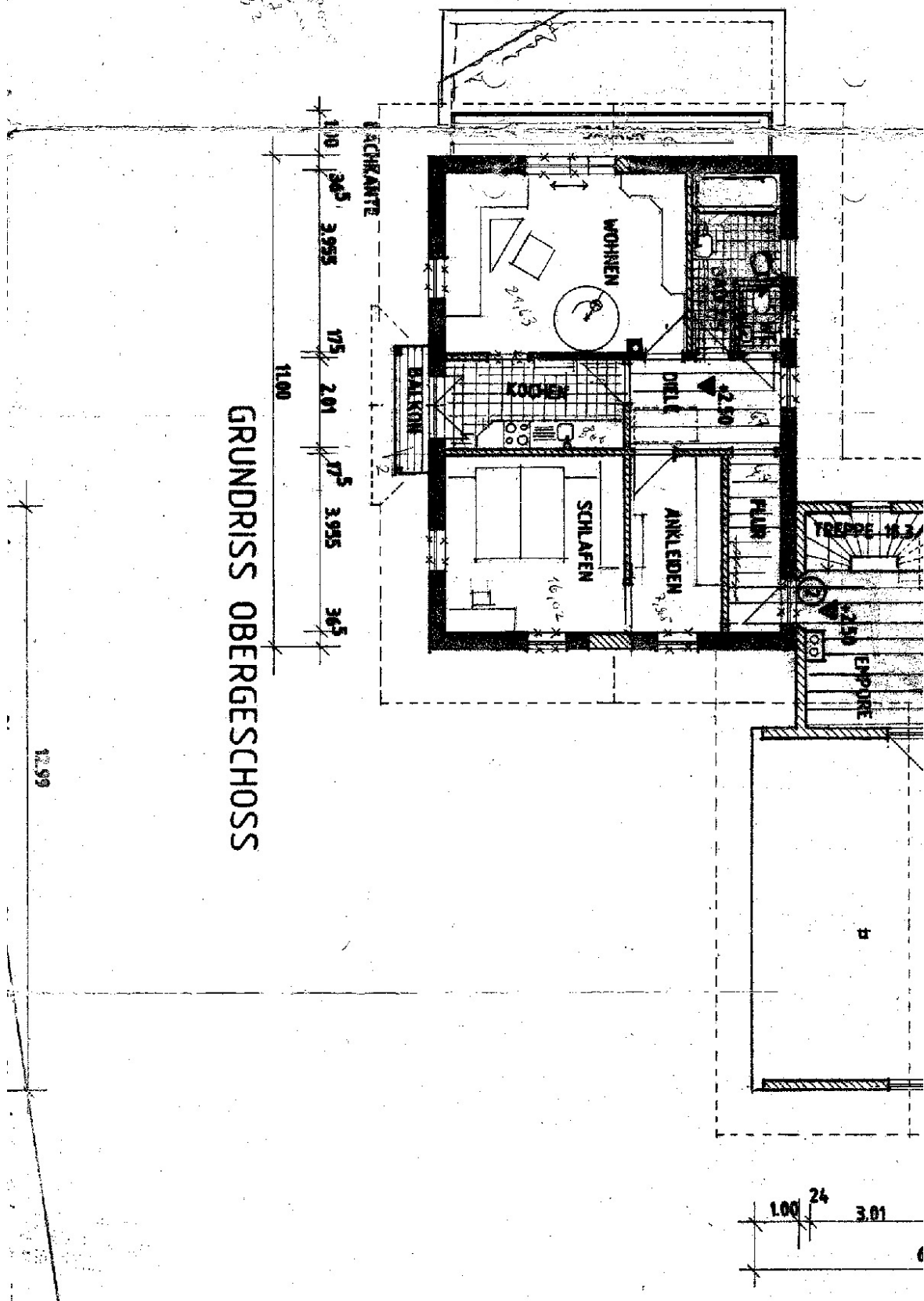


OG Wohnzimmer Treppe Galerie

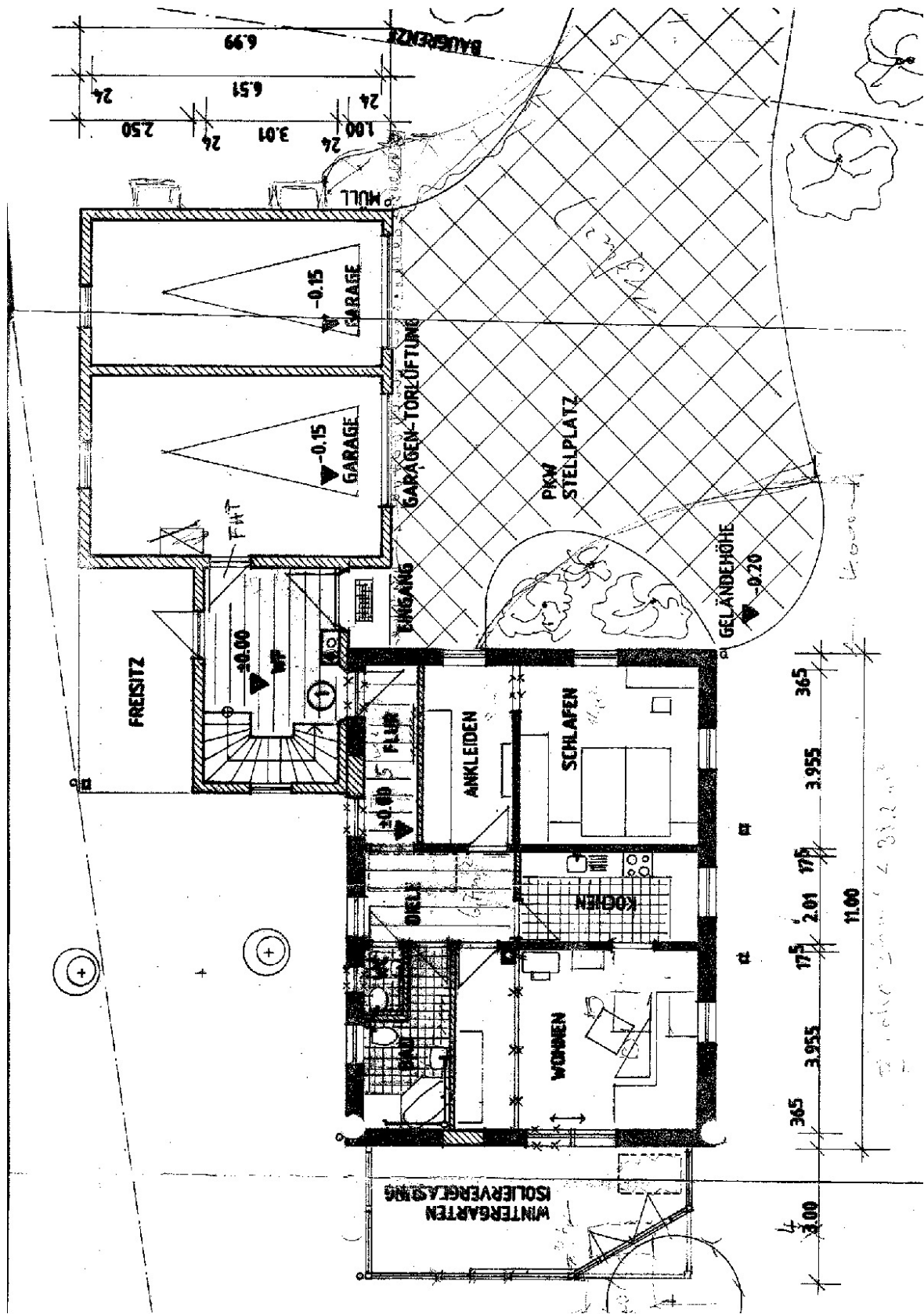


OG Galerie

Exposé - Grundrisse



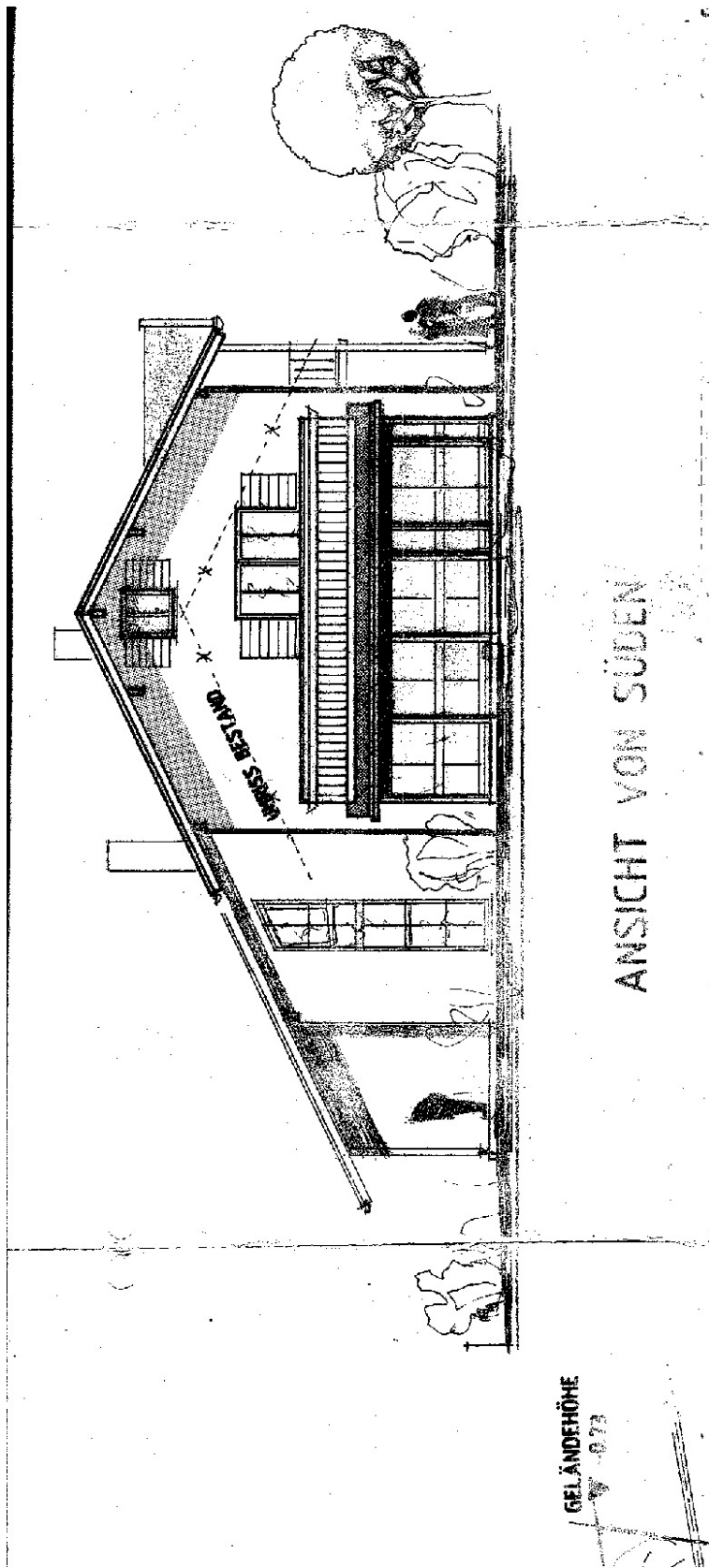
Exposé - Grundrisse



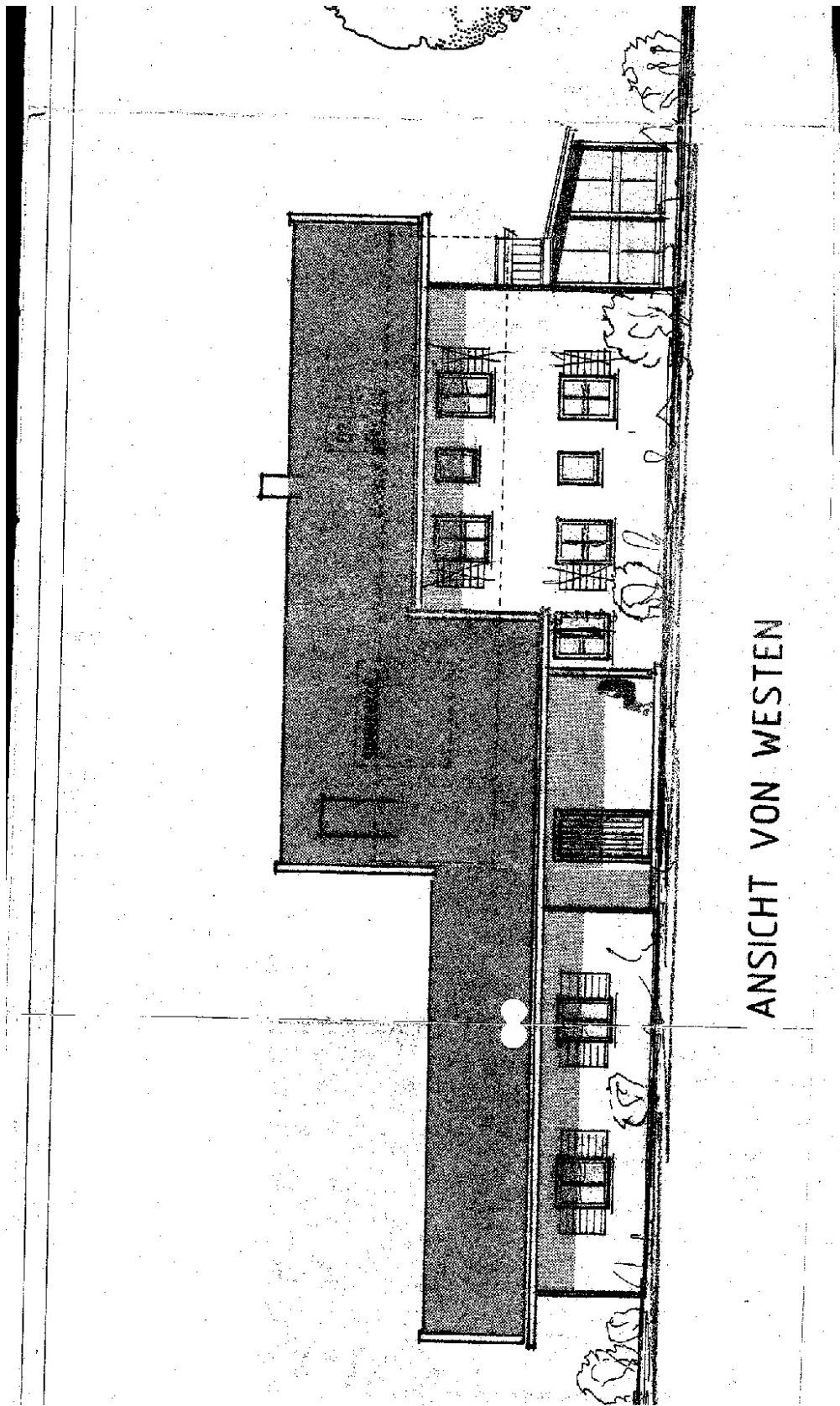
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



ANSICHT VON WESTEN

Exposé - Anhänge

1. Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein

Salinenstraße 4
83278 Traunstein

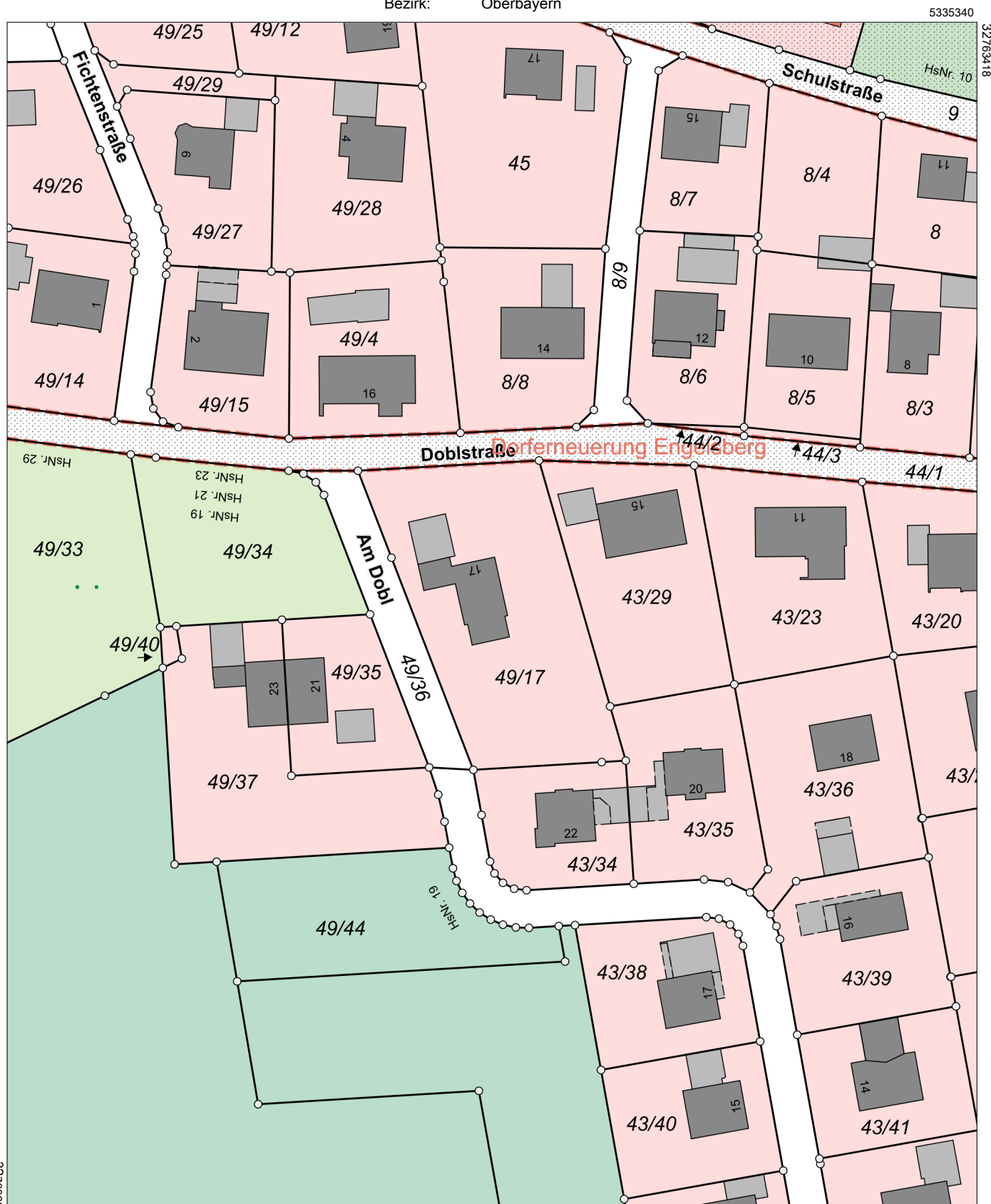
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 22.07.2021

Flurstück: 49/17
Gemarkung: Engelsberg

Gemeinde: Engelsberg
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern






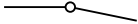

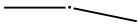
Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.


Legende zur Flurkarte







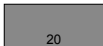
Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemarkter Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

	Bodenordnungsverfahren
---	------------------------

Gebäude




	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

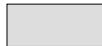
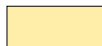











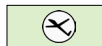


Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite **Universale Transversale Mercator-System – UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung	
	Industrie- und Gewerbefläche	
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof	
	Landwirtschaft Ackerland	 Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz	
	Wald	 Gehölz
	Fließgewässer	 Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche	 Hafenbecken
	Sumpf	 Moor
	Spielplatz / Bolzplatz	 Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände	 Parkplatz
	Campingplatz	 Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.



Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.