

Exposé

Souterrainwohnung in Bad Wiessee

Bad Wiessee - 3 Zimmer Wohnung - saniert und preiswert



Objekt-Nr. **OM-440354**

Souterrainwohnung

Verkauf: **370.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Dieter Hartwig

83707 Bad Wiessee
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	66,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	10,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3 -Zimmer Souterrain - Wohnung zentraler und doch in ruhiger Lage von Bad-Wiessee befindet sich in einem gepflegten 7 Parteien Hauses im klassisch alpinen Stil. Das Objekt liegt im beliebten Jägerwinkel.

Eine attraktive Süd-/ Ost Ausrichtung, trotz Souterrain zwei sehr helle Räume und ein effizienter Grundriss sind wesentliche Merkmale dieser auch preislich attraktiven Wohnung.

Über das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie den Dielenbereich der Wohnung. Von dort aus erschließen sich alle Räume. Schlafzimmer und Bad haben (Morgensonne) eine Ost-Ausrichtung, das Wohnzimmer mit angrenzender und gut nutzbarer ca. 10 qm Sonnen-Terrasse hat eine klare Süd-Ausrichtung.

Die Wohnung wurde vom Eigentümer im Jahr 2022 / 2023 liebevoll und aufwändig saniert. Die Böden sind mit hochwertigem Eichen- Massiv - Parkett ausgestattet.

Das Badezimmer ist neuwertig und verfügt neben edlen, großformatigen Fliesen über eine geräumige Badewanne mit Unterputzinstallationen.

Neue Fenster mit 3-Scheiben Glas und eine komplett erneuerte und umfangreiche Elektroinstallationen runden die vollständigen Sanierungsarbeiten der Wohnung ab.

Im Wohnzimmer sind einige Wandauslässe für eine stimmungsvolle Beleuchtung vorgesehen.

Die Wohnung hat überdurchschnittlich niedrige Energiekosten, da ein Vollwärmeschutz besteht

Das Objekt ist insgesamt sehr sauber und wird von einem Hausmeister gepflegt.

Ein Stellplatz kann bei Bedarf separat erworben werden. Zudem können weitere Tiefgaragenstellplätze in unmittelbarer Nähe angemietet werden.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2022 / 2023 vom Eigentümer aufwändig und mit viel Liebe zum Detail saniert. Zu den Sanierungsarbeiten gehören:

- Komplette Erneuerung der Elektrik
- Neue Elektro - Verkabelung und Verteilerkasten
- Überdurchschnittliche Anzahl an Brennstellen und Steckdosen
- Neuwertiges Eichenparkett mit neuen Sockelleisten
- Neuer Innenputz
- Neue Fenster mit 3-Scheiben Glas
- Neues Badezimmer mit Waschtisch und Badewanne (mit Fenster)
- Vollwärmeschutz

Die ETW hat insgesamt ca. 75 qm Nutzfläche inkl. einer Terrasse von ca. 10 qm und inkl. einem weiteren ca. 8 qm großen dritten Raum, der leider über kein unmittelbares Tageslicht verfügt. Wenn man die Terrasse und diesen dritten Raum zu 50% rechnet ergeben sich unter diesen Prämissen rechnerisch ca. 66 qm "reine Wohnfläche".

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad

Sonstiges

Wir sind aus Pflege- und Substanzerhaltungsgründen eher dem Verkauf an zukünftige Eigennutzer zugewandt.

Wir bitten höflich darum, dass bitte keine Makleranfragen an uns herangetragen werden.

Lage

Die Gemeinde Bad Wiessee gehört zum oberbayrischen Landkreis Miesbach liegt am westlichen Ufer des Tegernsee.

Mit gerade einmal knapp 5.000 Einwohnern besticht der idyllische Ort durch eine flache und aufgelockerte Bebauung. Seit 1922 ist Bad Wiessee anerkannter Kurort und besonders bei Touristen beliebt.

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße im beliebten Jägerwinkel. Das Grundstück grenzt direkt an den idyllischen Schmerbach.

Die Seepromenade und den Yachtclub von Bad Wiessee erreichen Sie fußläufig in rund 15 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Tankstellen, Ärzte, Bäcker und Friseure, sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich im direkten Umfeld der Wohnung.

Bad Wiessee ist die aufstrebendste Talgemeinde mit dem höchsten Potential: Die neue, attraktive Ortsmitte mit Restaurants, Einzelhandel und Discountern ist seit ein paar Tagen fertiggestellt. Der ebenfalls zentrale "Gasthof zur Post" wurde nach der aufwendigen Generalsanierung gerade frisch eröffnet. Der Lindenplatz erfuhr eine umfassende Modernisierung. Das "Seegut am Tegernsee" umfasst neben einem Premiumhotel 25 Einzelgebäude und stellt mit ca. € 200 Mio Bauvolumen das aktuell größte Hotelprojekt Deutschlands dar. Weitere Projekte: Jod-Schwefelbad, Healing Spa, Kita, Grundschule, etc.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Südansicht

Exposé - Galerie



Süd-Ansicht



Stellplatz, Westansicht

Exposé - Galerie



Süd- / Westansicht



Badezimmer - komplett neu

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Badewanne



Blick vom Flur Richtung Wo-Zi



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

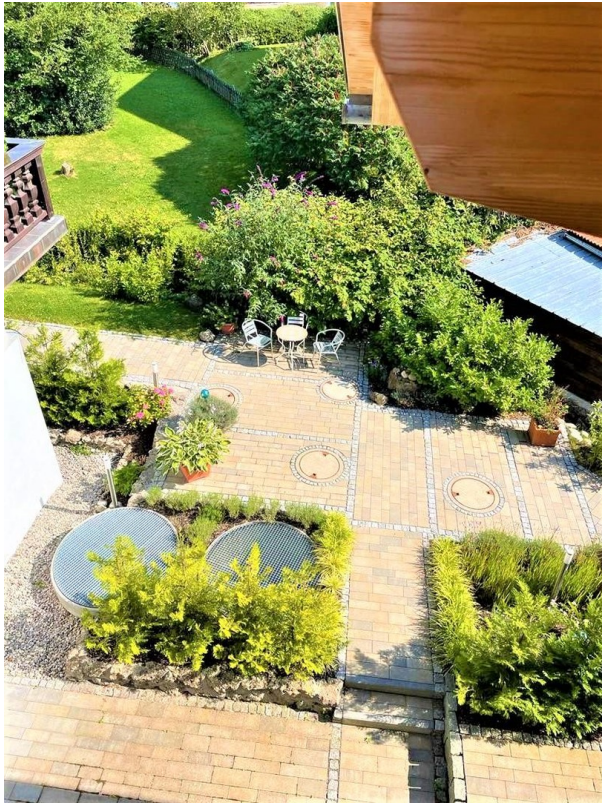


Blick von Süd-Terrasse zu Wo-Z

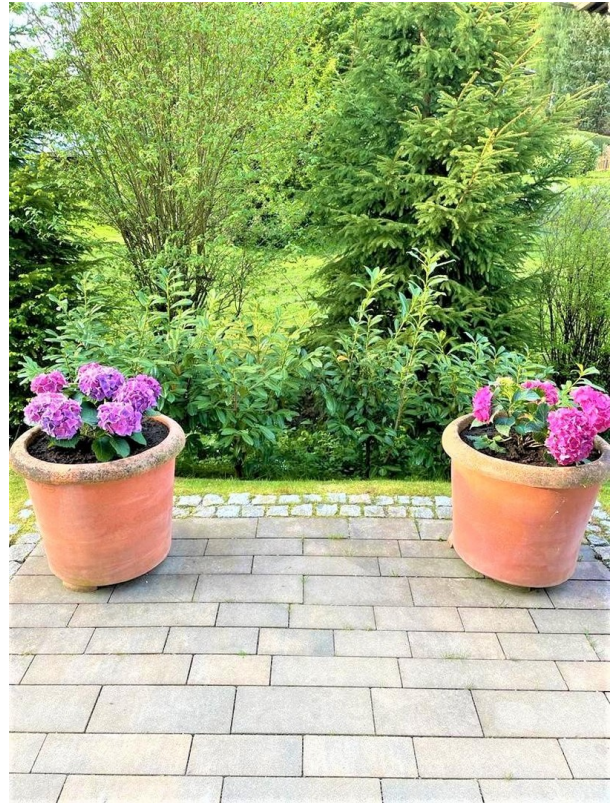


großes Wohnzimmer mit Terrasse

Exposé - Galerie



Ost - Garten

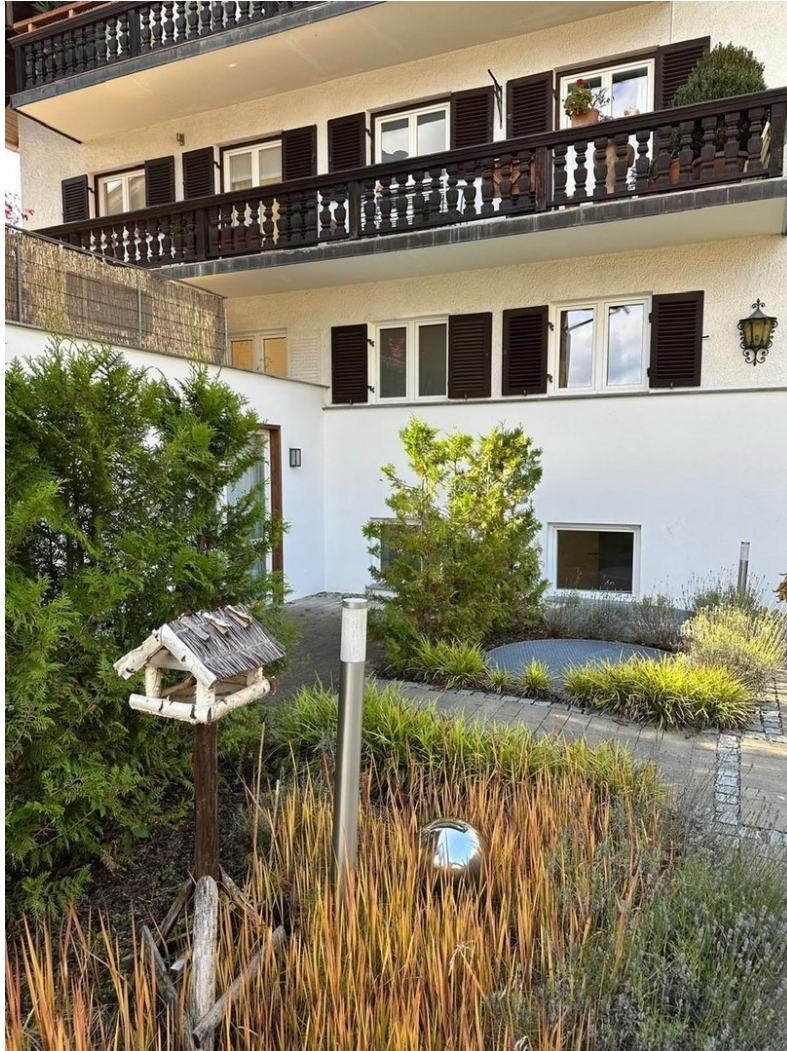


Eingangsbereich



Ansicht vom Süden

Exposé - Galerie



Ansicht vom Osten

Exposé - Grundrisse

