

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Kohlgrub

Großes Einfamilienhaus / Mehrgenerationenhaus in traumhafter Lage



Objekt-Nr. OM-442280

Einfamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

82433 Bad Kohlgrub
Bayern
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	833,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	12,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	257,50 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein geräumiges Einfamilienhaus mit viel Platz, ideal für eine große Familie oder als Mehrgenerationenhaus. Mit geringen baulichen Veränderungen könnten allerdings auch zwei separate Wohnungen entstehen, die dann entweder selbst genutzt und/oder vermietet werden könnten. Die großzügigen Außenflächen und der idyllische, alteingewachsene Hanggarten ermöglichen ein Wohnen in und mit der Natur. Die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse sowie die schönen, unverbaubaren Ausblicke über den Ort, in Richtung Murnauer Moos und Benediktenwand tun ein Übriges, um sich rundum wohl zu fühlen. Bitte überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von der hohen Wohnqualität dieses zwar renovierungsbedürftigen, aber dennoch wunderschönen und charaktervollen Altbaus.

Ausstattung

Das Haus ist renovierungsbedürftig, aber teilrenoviert:

- Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2018 und ist somit neuwertig
- Energieausweis liegt vor
- Dachdämmung (Zwischensparrendämmung 130 mm) wurde 2023 durchgeführt
- Teilaustausch der Fenster (alle Fenster auf der Nordseite) ebenfalls in 2023

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse, mit tollem Fernblick in Richtung Osten und Blick in grüne Natur und Garten in Richtung Westen.

Bad Kohlgrub liegt am Fuß der Ammergauer Alpen auf ca. 830 m Meereshöhe, umgeben von grünen Hügeln, Wiesen und Wäldern. Es ist berühmt für sein "Champagnerklima", ein Reizklima, dem gesundheitsfördernde Wirkungen zugeschrieben werden. Die Umgebung ist ideal für schöne Spaziergänge, Wanderungen oder Bergtouren. Im Winter sind Skipisten und Langlaufloipen nur einen Katzensprung entfernt. Im Ort finden sich Lebensmittelläden, ein Bäcker, eine Apotheke, Restaurants und Cafés. Bad Kohlgrub hat einen Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule. Weiterführende Schulen finden sich z.B. in Murnau (12 km).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,36 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche mit Zugang zur SW-Terrasse



Küche Richtung Nordosten



Wohnzimmer 1 EG mit Zugang zur östl. Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2 EG



Zimmer EG mit Blick auf
Garten und SW-Terrasse

Exposé - Galerie



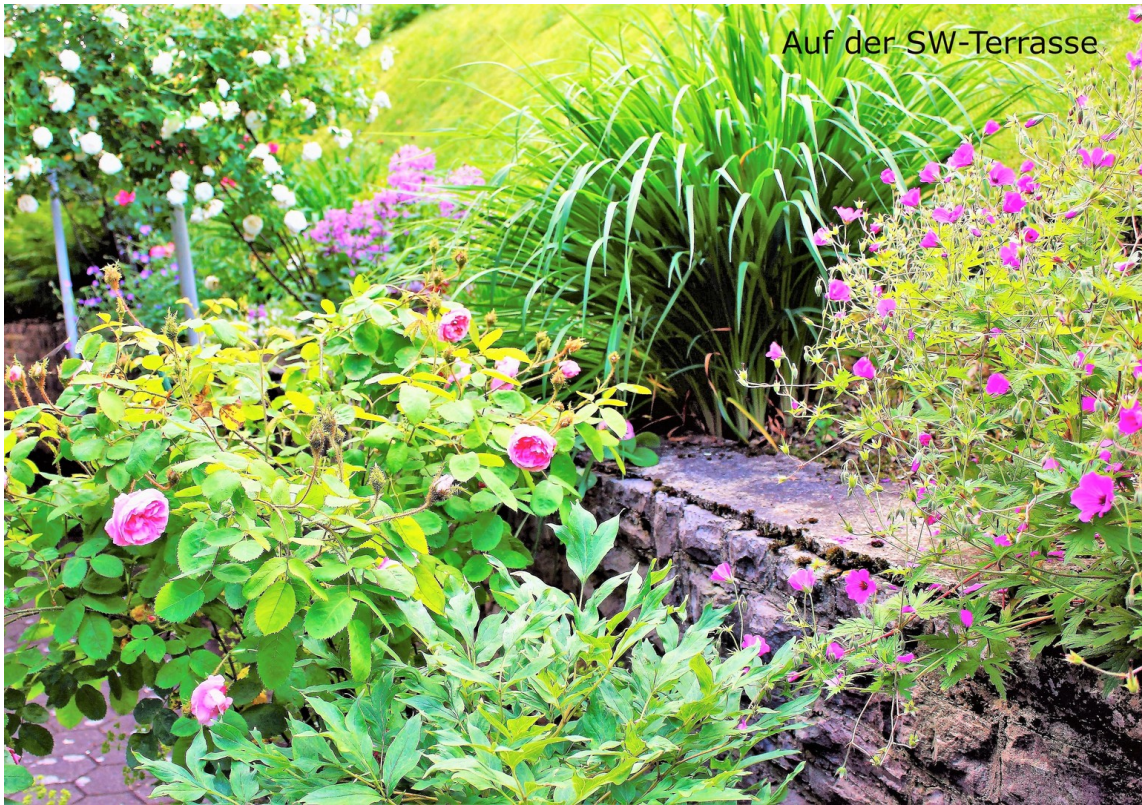
Aussicht Wohnzimmer OG 1



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



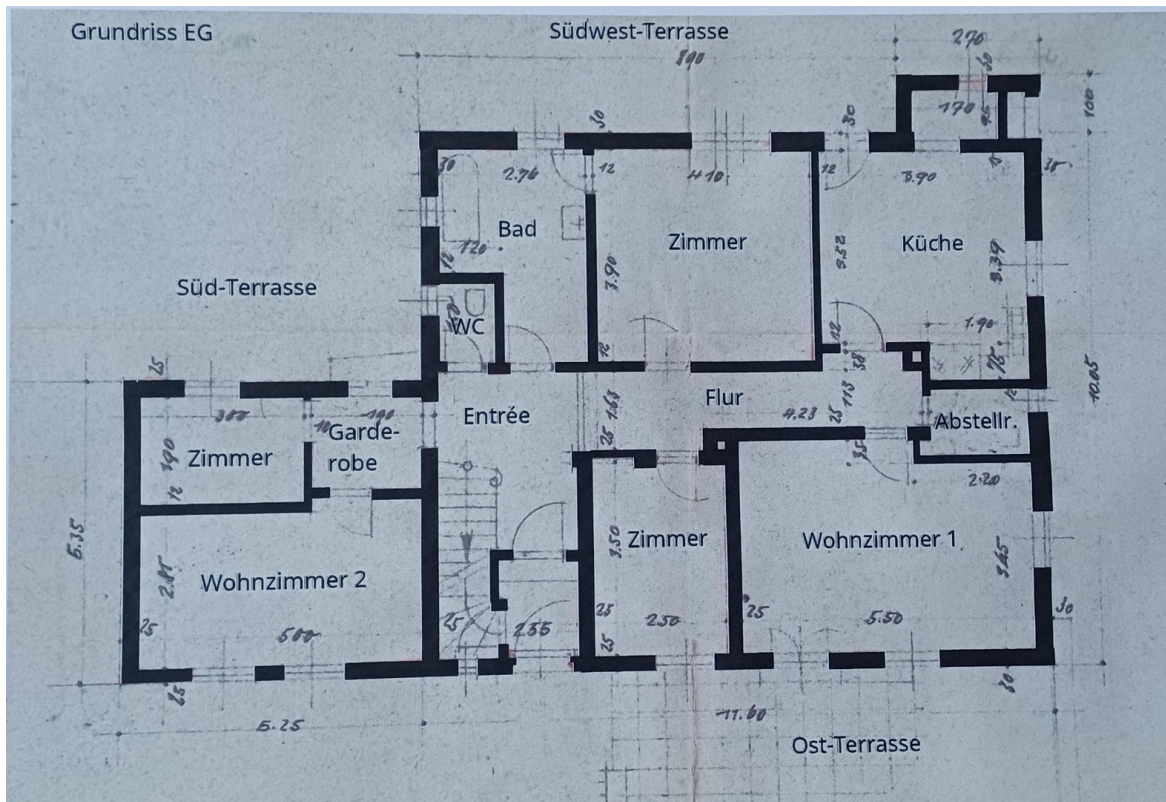
Exposé - Galerie



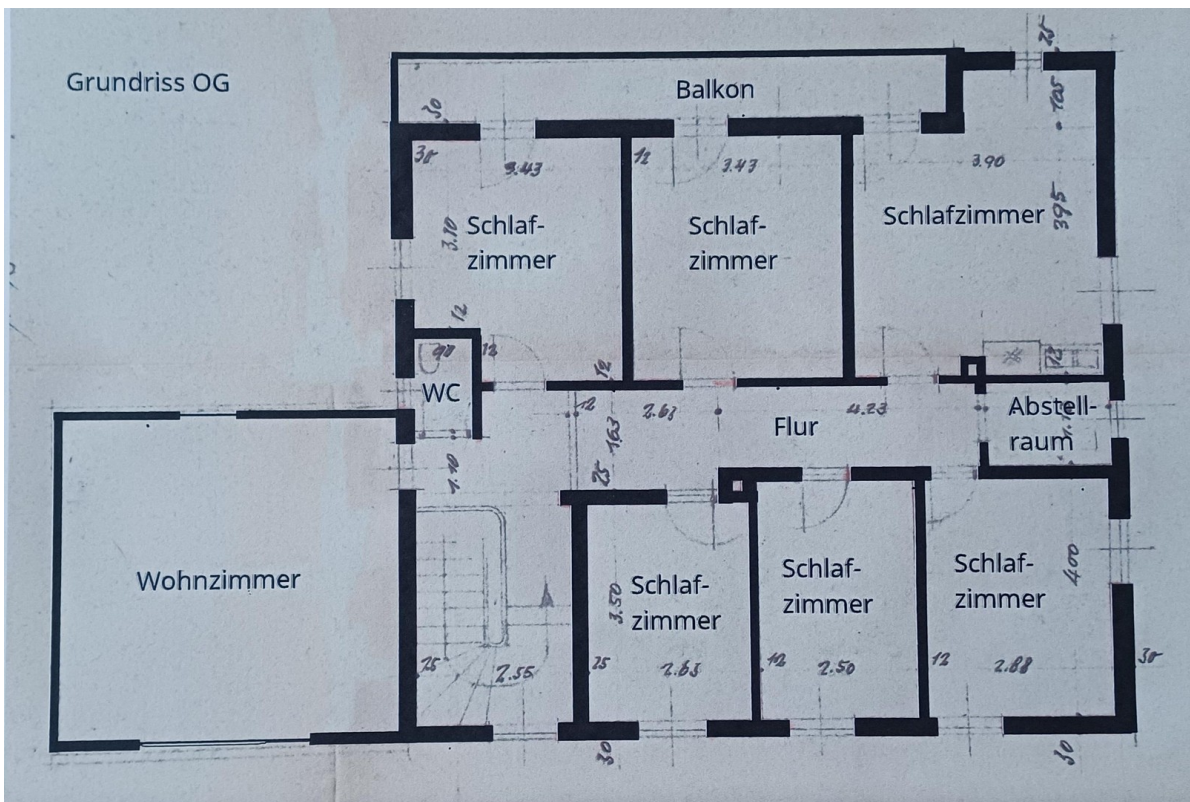
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Stock