

Exposé

Dachgeschosswohnung in Grassau

**Frisch sanierte 3-ZKB DG-Wohnung mit West- Balkon,
Bergblick & Stellplatz - provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-445574**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **375.000 €**

83224 Grassau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	81,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung in der Kramerstraße 4 in 83224 Grassau – einer Immobilie, die durch ihre Lage, ihren Grundriss und einen gigantischen, unverbaubaren Blick auf die Alpen begeistert. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 und wurde 2026 umfassend saniert.

Auf ca. 79 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern, separater Küche, Bad und zusätzlichem Gäste-WC. Der Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ein absolutes Highlight ist der atemberaubende Alpenblick, der sich vom

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro sowie vom westlich

ausgerichteten Balkon eröffnet. Hier genießen Sie spektakuläre Sonnenuntergänge und ein Panorama, das jeden Tag Urlaubsgefühl vermittelt.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großen Kellerraum sowie einen Außenstellplatz, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Ausstattung

Diese Dachgeschosswohnung wurde im Zuge der Sanierung mit Fokus auf Qualität, Funktionalität und zeitgemäßes Wohnen ausgestattet. Hochwertige Materialien, moderne Technik und der außergewöhnliche

Ausblick auf die Alpen schaffen ein Wohnambiente, das sowohl langfristig werthaltig als auch sofort bezugsfertig ist.

Highlights im Überblick:

- Wohn- & Schlafräume
- ca. 79 m² Wohnfläche mit gut geschnittenem, effizientem Grundriss
- Moderner Vinylboden in edler Eichenoptik – pflegeleicht und langlebig
- Flexibel nutzbare Raumaufteilung: 1–2 Schlafzimmer möglich
- Unverbaubarer Alpenblick aus Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer/Büro
- Küche & Sanitär
- Separate Küche mit guter Stellfläche
- Modernes Badezimmer
- Zusätzliches Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung
- Technik & Ausstattung
- Elektrik modernisiert inkl. E-Check
- Neue Türen und Türzargen in der gesamten Wohnung
- Außenbereiche & Nebenflächen
- Westlich ausgerichteter Balkon mit spektakulärem Alpenpanorama
- Großer Kellerraum mit viel Stauraum

- Außenstellplatz vorhanden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Beim Erwerb der Immobilie fällt für Sie keine Provision an.

Lage

Entdecken Sie Grassau – einen Ort, an dem traditionelles bayerisches Lebensgefühl harmonisch mit den Vorzügen modernen Wohnens verschmilzt. Die attraktive Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum idyllischen Chiemsee vereint ruhiges Landleben mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte.

Vor Ort finden Sie eine umfassende Infrastruktur mit vielfältigen

Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie einer lebendigen, traditionellen Gastronomie, die den besonderen Charme der Region widerspiegelt.

Grassau präsentiert sich besonders familienfreundlich: Kindergärten und Schulen befinden sich direkt im Ort und schaffen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und sicheres Wohnumfeld. Die reizvolle Natur rund um den Chiemsee lädt zu erholsamen Badetagen ein und bietet ganzjährig zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern,

Bergsteigen, Mountainbiken oder Wintersport in den nahegelegenen Skigebieten – Aktivität und Erholung gehen hier Hand in Hand.

Rosenheim erreichen Sie in rund 30 Minuten, Salzburg in etwa 45 Minuten. Damit ist Grassau sowohl für Pendler als auch für Ausflüge in die Region hervorragend gelegen. Genießen Sie den hohen Freizeitwert des Chiemgaus und lassen Sie sich von der Vielfalt an Natur-, Erholungs- und Kulturangeboten begeistern.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur (Anschluss Waschmaschine)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Küche mit Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



Badezimmer Ansicht 1



Badezimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie



separates WC



Küche (IST-Zustand)

Exposé - Grundrisse

