

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Inzell

### Traum-Eigentumswohnung in Inzell - provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-447883

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Thienel

83334 Inzell  
Bayern  
Deutschland

|                       |                       |              |                |
|-----------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr               | 1991                  | Zustand      | Neuwertig      |
| Etagen                | 3                     | Schlafzimmer | 1              |
| Zimmer                | 2,50                  | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche            | 106,00 m <sup>2</sup> | Etage        | Erdgeschoss    |
| Energieträger         | Öl                    | Garagen      | 1              |
| Preis Garage/Stellpl. | 90.000 €              | Stellplätze  | 2              |
| Hausgeld mtl.         | 546 €                 | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme             | Nach Vereinbarung     |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der besten Lagen im oberbayerischen Inzell befindet sich diese schöne und exklusive Eigentumswohnung mit ca. 106 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und einem kolossalen „Haus-im-Haus“-Gefühl. Die weitgehend offene Gestaltung des Wohn-/Essbereichs der ebenerdigen Wohnung besticht durch einen repräsentativen Empfang mit Kamin, einen zusätzlichen Kachelofen, eine stylische Küche mit extra Speis und allen erforderlichen Geräten, ein Schlafzimmer und ein geräumiges exklusives Bad mit großer ebenerdiger Dusche und freistehender Badewanne.

Die Highlights sind die über 39 m<sup>2</sup> große Terrasse, die Ihnen in fast jeder Himmelsrichtung und zu jeder Tageszeit einen vorzüglichen Blick auf Berge und Wälder ermöglicht, geschützt durch eine neue grosse Markise (2025). Ferner gegen Mehrkosten die einzige Garage plus davor gelagertem Stellplatz sowie ein weiterer Stellplatz mit 11 Kw-Ladestation auf dem Hof (SNR). Eine im Haus befindliche Sauna mit allem drum und dran, ein Ski-Raum, ein Fahrradraum runden das Angebot ab.

Im Preis der Immobilie ist auch ein großer Abstellraum enthalten.

Diese Immobilie ist provisionsfrei zu erwerben.

Speziell für die Wohnung hergestellte Einbauten und hochwertige Möbel und können auf Wunsch übernommen werden.

## Ausstattung

Nur exklusive Materialien, sehr hochwertige Qualitäten!

Kosten Garage: 35.000 Euro

Kosten Stellplatz 1: 25.000 Euro

Kosten Stellplatz 2 (Hoffläche inkl. Wallbox): 30.000 Euro

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Fordern Sie gerne ein umfassendes Exposé mit Fotos, Grundrissen und weiteren Informationen an.

## Lage

Das Haus mit insgesamt 7 Eigentumswohnungen liegt sehr ruhig und grün in einer der besten Wohngebietslagen Inzells und Sie erreichen alle Restaurants, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs auch zu Fuß. Beim Blick aus dem Wohnraum in die herrlichen Berge des Voralpenlandes im Chiemgau verändert sich zwangsläufig der Blickwinkel. Durchaus erwünscht – das typische und genussorientierte bayerische Leben im Dorf und in der Natur – mit anschließendem erholsamen Innehalten in den eigenen neuen vier Wänden. Und dies in Neubauqualität.

Wunderbare Natur- und Bergwanderungen und Almen rund um Inzell

Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Banken, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen im Ortskern (fußläufig erreichbar)

- + Eislaufarena
- + Schwimmbad mit Naturbadesee
- + Wintersportparadies für Kinder

- + Busbahnhof im Ort
- + A8 in ca. 12 km
- + Chiemsee ca. 25 km
- + Bad Reichenhall ca. 20 km
- + Salzburg ca. 45 km
- + München ca. 115 km

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 99,90 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Hof zur Eigennutzung

# Exposé - Galerie



Terrasse



Haus von vorne

# Exposé - Galerie



Einziges Garage



Luxus-Bad

# Exposé - Galerie



Große begehbare Dusche



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Kaminecke



Wohnbereich mit Kachelofen

# Exposé - Galerie



Terrasse



Blick nach Nordost / Garten

