

Exposé

Dachgeschosswohnung in Grassau

**Sofort bezugsfertig! Ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung
mit Garage in Grassau**



Objekt-Nr. **OM-454623**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **125.000 €**

Forellenweg 12
83224 Grassau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	32,40 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	17.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur neun Wohneinheiten.

Mittelpunkt der Wohnung ist das große Wohnzimmer, welches aus seinen beiden Fenstern einen wunderschönen Blick auf die umliegende Berglandschaft bietet. Darüber hinaus stehen eine separate Küche mit Einbauküche sowie ein weiteres Zimmer mit Dachschräge zur Verfügung. Dieses kann beispielsweise als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden.

Die Bodenbeläge der Wohnung wurden vor rund fünf Jahren erneuert und verleihen den Räumen ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild. In den Wohnräumen wurde Laminat verlegt, während der Flur mit Fliesen in Holzoptik ausgestattet ist und dadurch eine besonders wohnliche Atmosphäre erhält. Küche und Badezimmer verfügen ebenfalls über ansprechende Fliesenbeläge.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss und wurde vor etwa fünf Jahren teilrenoviert.

Zur Wohnung gehören zudem eine eigene Garage sowie der davorliegende Stellplatz.

Die Immobilie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine sofort nutzbare Wohnung in gepflegtem Zustand suchen. Gleichzeitig bietet sie auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit zur Neuvermietung.

Kontaktieren Sie uns noch heute und entdecken Sie die Vorzüge von dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung bei einer Besichtigung!

Ausstattung

Wir haben manche Räume für Sie digital aufbereitet (Fotos Digital Staging) um Ihnen eine „Vision“ zu präsentieren, wie Ihre Wohnung in Zukunft aussehen könnte.

Die Wohnung ist bereits geräumt und wird mit Ausnahme der Einbauküche unmöbliert verkauft.

Daten im Überblick:

Baujahr: 1978

Wohnfläche: ca. 32,4 m²

Zimmer: 2

Badezimmer: 1

Garage: 1

Stellplatz: 1

Heizung: Ölzentralheizung Baujahr 2005

Dieses Angebot zeichnet sich durch folgende Vorteile und Ausstattungsmerkmale aus:

- sofort bezugsfertig
- geeignet für Eigennutz oder auch als Kapitalanlage
- separate Küche
- Einbauküche inklusive Spülmaschine und Kühl-Gefrierkombination
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

- eigene Garage und Stellplatz
- Erneuerung aller Bodenbeläge der Wohnung vor ca. 5 Jahren
- Teilrenovierung des Badezimmers vor ca. 5 Jahren
- ruhige Lage und naturnahe Umgebung
- herrlicher Ausblick in die umliegende Berglandschaft

Der Preis setzt sich wie folgt zusammen:

125.000,- € Wohnung

17.000,- € Garage + Stellplatz

142.000,- € Gesamt

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Vollbad, Einbauküche

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im Grassauer Ortsteil Mietenkam, im Forellenweg 12. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Dorfladen sowie eine Bäckerei. Der Hauptort Grassau ist in wenigen Minuten erreichbar. Im Umkreis von etwa drei Kilometern finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Schulen. Eine Bushaltestelle liegt nur rund 300 Meter von der Immobilie entfernt und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Grassau ist ein idyllischer Luftkurort im oberbayerischen Chiemgau und liegt eingebettet zwischen dem Chiemsee und den Chiemgauer Alpen. Die Gemeinde befindet sich ca. 30 km südöstlich von Rosenheim sowie etwa 20 km südwestlich von Traunstein. Dank der Nähe zur Autobahn A8 München-Salzburg besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und die Region.

Die naturnahe Umgebung macht Grassau zu einem beliebten Wohn- und Erholungsort. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch die reizvolle Landschaft des Chiemgaus und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Der nahegelegene Chiemsee sowie die umliegenden Berge laden sowohl im Sommer als auch im Winter zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Darüber hinaus sorgen verschiedene Vereine, Sporteinrichtungen, traditionelle Veranstaltungen und ein vielfältiges gastronomisches Angebot für eine hohe Lebensqualität und ein aktives Gemeinschaftsleben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Visualisierung/Digital Staging

Exposé - Galerie



Visualisierung/Digital Staging

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

