

Exposé

Wohnung in Bad Aibling

**Reserviert - Traumhaft, hochwertig, ruhig -
Etagenwohnung in Top Lage**



Objekt-Nr. OM-456884

Wohnung

Verkauf: **615.000 €**

Am Leoheim 5a
83043 Bad Aibling
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,60 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,36 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Holzpellets	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr gepflegtes und gut verwaltetes Mehrfamilienhaus. Das moderne Bauvorhaben wurde in den Jahren 2013 bis 2016 realisiert.

- * Energieeffizienzhaus nach EnEv Standard 70
- * Erhöhter Schallschutz durch u.a. hochdämmendes Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton mit Wärmedämmung
- * Wasserenthärtungsanlage
- * Barrierefreie Bauweise im gesamten Gebäude (breite Wohnungseingangstüre, ebenerdige Dusche, auch die Türschwellen zu den Balkonen)
- * Aufzug
- * Elektrische Rollläden
- * Fußbodenheizung
- * Extragroße und dreifachverglaste, hochwertige Kunststofffenster
- * Dezentrale Wohnraumlüftung
- * Gemauertes Kellerabteil
- * TG-Stellplatz verfügt über eine Vorbereitung für eine elektrische Ladestation (Wallbox).
- * Fahrradraum
- * Breitband-Internet verfügbar

Ausstattung

Hochwertige Materialien und Ausstattung prägen das Ambiente:

Es wurde ein höherer fünfstelliger Betrag für Sonderwünsche, maßgefertigte Schreinermöbel und Schreinerküche, Bad und Sanitärausstattung sowie Eiche-Landhausdielen investiert.

Flur und Bad sind mit integrierten Deckenstrahlern ausgestattet; im Bad befindet sich zudem ein elektrischer Handtuchheizkörper. Im Flur eine Sitzgelegenheit mit Spiegel. Die Küche hat eine Arbeitsplatte aus schwarzem Granit.

Diese Wohnung übertrifft den normalen Neubaustandard bei weitem!

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Mitverkauft wird folgendes Inventar (im Kaufpreis enthalten):

1. Küche inkl. aller Miele - Elektrogeräte (Kochfeld mit integriertem Abzug, Kühl-/ Gefrierschrank, Backofen, Spülmaschine)
2. Alle maßgefertigten Einbauten:
 - Flur: Abstellschrank, Schuhschrank, Garderobenschrank mit Glasregalboden
 - Ankleidebereich: niedrige Holzbank, Spiegel, 2x Kleiderhaken

- Schlafzimmer: Einbaukleiderschrank
- Bad: Waschtisch, Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung
- Keller: Regalböden

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Lage

Alles ist stimmig in dieser schönen, hellen Eigentumswohnung in bester Lage von Bad Aibling. Der Grundriss bietet eine effektive und großzügige Raumaufteilung auf ca. 92,60 m².

Die Wohnung befindet sich in einer absolut ruhigen und grünen Lage und dennoch nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. Das direkte Umfeld besteht aus gepflegten Wohnhäusern. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung erreichbar.

Bad Aibling ist eine charmante Stadt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Sie bietet außerdem vielfältige Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung (Natur, kulturelle Angebote, Therme ...)

Die Region zählt zu den attraktivsten Wohnlagen im oberbayerischen Voralpenland und bietet hohe Lebensqualität als auch nachhaltige Wertstabilität. Die Nähe zu Rosenheim mit seiner Hochschule macht den Wohnort zusätzlich attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Südbalkon

Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Bereich 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Hauseingang & Stellplatz

Exposé - Galerie



Kücheneinrichtung



Kücheneinrichtung

Exposé - Galerie



Kücheneinrichtung



Kücheneinrichtung



Kücheneinrichtung

Exposé - Galerie



Einbauschränk Schlafzimmer



Einbauschränk 1 Flur



Einbauschränk 2 Flur

Exposé - Galerie



Einbauschränk 3 Flur



Aufzug



Exposé - Galerie



TG und Tür zum Keller

Exposé - Grundrisse

Alle angegebenen Maße sind Rohbaumaße. Es können sich geringfügige Änderungen bei der Ausführungsplanung ergeben.

