

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bad Endorf

Mehrgenerationenhaus : zwei getrennt nutzbare Wohnbereiche, Glasfaser, Kachelofen und naturnahe Lage



Objekt-Nr. **OM-460770**

Mehrfamilienhaus

Vermietung: **1.550 € + NK**

83093 Bad Endorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Summe Nebenkosten	375 €
Grundstücksfläche	500,00 m ²	Mietsicherheit	4.650 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	157,00 m ²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	40,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Holz	Garagen	1
Nebenkosten	175 €	Stellplätze	2
Heizkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Haus bietet eine besondere Kombination aus naturnahem Wohnen, flexibler Nutzung und zwei getrennt nutzbaren Wohnbereichen. Durch den eigenen Zugang zur Dachgeschosswohnung sowie die abschließbare Verbindung im innenliegenden Treppenhaus eignet sich die Immobilie sehr gut für zwei Generationen, eine große Familie oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus ist über drei Ebenen aufgebaut und ähnelt in seiner Nutzbarkeit einem Doppelhaus bzw. einem Haus mit zwei separaten Wohnbereichen. Die erste Wohneinheit erstreckt sich über das Erdgeschoss und Obergeschoss. Die zweite Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss und verfügt zusätzlich über einen eigenen Zugang von außen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein eigener Eingang auf der Westseite. Hier stehen eine Einbauküche mit Essbereich bzw. Esszimmer, eine praktische Speis unter der Treppe sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich der Waschraum.

Im Obergeschoss befinden sich weitere Wohn- bzw. Schlafräume. Ein Zimmer verfügt über einen Durchgang zu einem Nebenzimmer. Dieser Bereich kann je nach Bedarf als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnbereich genutzt werden.

Vom Obergeschoss gelangt man über ein innenliegendes Treppenhaus in das Dachgeschoss. Die Verbindung kann über eine abschließbare Tür getrennt werden, sodass zwei eigenständige Wohnbereiche entstehen können.

Die Dachgeschosswohnung überzeugt durch einen großzügigen Flurbereich, der sich gut als Büro- oder Essbereich nutzen lässt. Außerdem stehen ein Wohnzimmer mit angrenzendem Stauraum, Schlafzimmer, eine kleine Küche mit Gasherd sowie ein Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Ein weiteres Schlafzimmer mit Einbauschränk sowie weitere Einbauschränke in den Zimmern sorgen für praktischen Stauraum.

Zwei Balkone mit Süd- und Ostausrichtung sowie ein Außenbereich mit Gartenhaus runden das Angebot ab.

Ausstattung

Highlights auf einen Blick

- zwei getrennt nutzbare Wohnbereiche - ideal für zwei Generationen
- Dachgeschosswohnung mit eigenem Zugang von außen
- abschließbare Verbindung zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss
- eigener Eingang im Erdgeschoss auf der Westseite
- Holzzentralheizung und zusätzlicher Kachelofen im Esszimmer
- massive, ca. 70 cm starke Mauern mit angenehmem Raumklima
- Glasfaseranschluss vorhanden
- zwei Einbauküchen inklusive Geräten
- mehrere Einbauschränke und praktische Stauräume
- zwei Balkone mit Süd- und Ostausrichtung
- Außenbereich mit Gartenhaus und südlicher Ausrichtung
- naturnahe Lage bei Bad Endorf nahe der Eggstätt-Hemhofer Seenplatte
- ca. 2 km zum Bahnhof Bad Endorf

- zahlreiche Seen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Eine Mitbenutzung des Hausgartens ist möglich. Leise Haustiere können nach Absprache gehalten werden.

Bitte beachten Sie, dass die Beheizung über eine Holzzentralheizung erfolgt. Die Bedienung der Heizungsanlage sowie das regelmäßige Beschicken mit Holz erfolgt durch den Mieter selbst. Eine Einweisung in die Anlage erfolgt bei Mietbeginn.

Eine Garage mit zusätzlicher Abstellmöglichkeit kann separat angemietet werden. Die Wohnung bzw. das Haus ist voraussichtlich ab September verfügbar. Besichtigungen sind nach vorheriger Vereinbarung gerne möglich.

Lage

Das Haus befindet sich in naturnaher Lage bei Bad Endorf, in einer besonders reizvollen Umgebung mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Der Bahnhof Bad Endorf ist ca. 2 km entfernt und bietet eine gute Anbindung in die Region.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Eggstätt-Hemhofer Seenplatte. Darüber hinaus sind in der Umgebung zahlreiche Seen erreichbar; auch der Chiemsee liegt nur wenige Kilometer entfernt. Die Lage eignet sich hervorragend für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Menschen, die gerne wandern, radfahren, baden oder die Chiemgauer Landschaft genießen.

Bad Endorf bietet die notwendige Infrastruktur des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Golf, Reiten, Segeln, Radfahren und Wassersport.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit und einem hohen Freizeitwert im Chiemgau.

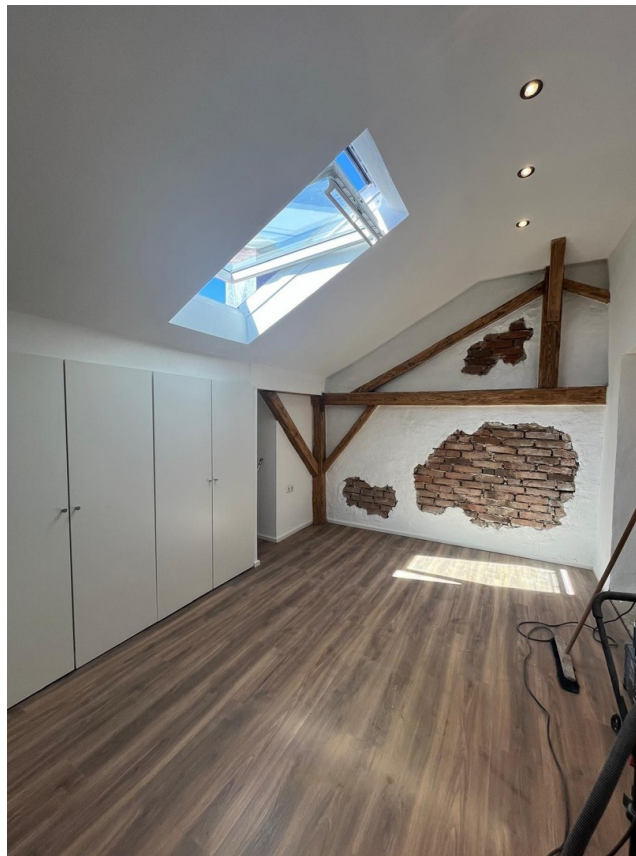
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie

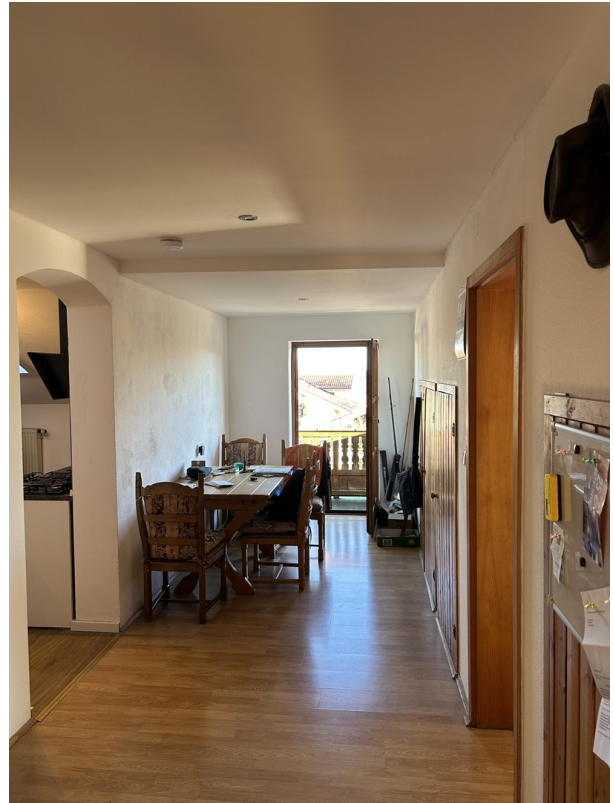


Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Essbereich DG



Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Flur EG



Treppenhaus EG/OG

Exposé - Galerie



Küche DG



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Dusche DG



Wohnbereich EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnbereich EG



Aussicht Garten

Exposé - Galerie



Lage Naturschutzgebiet



Bad EG



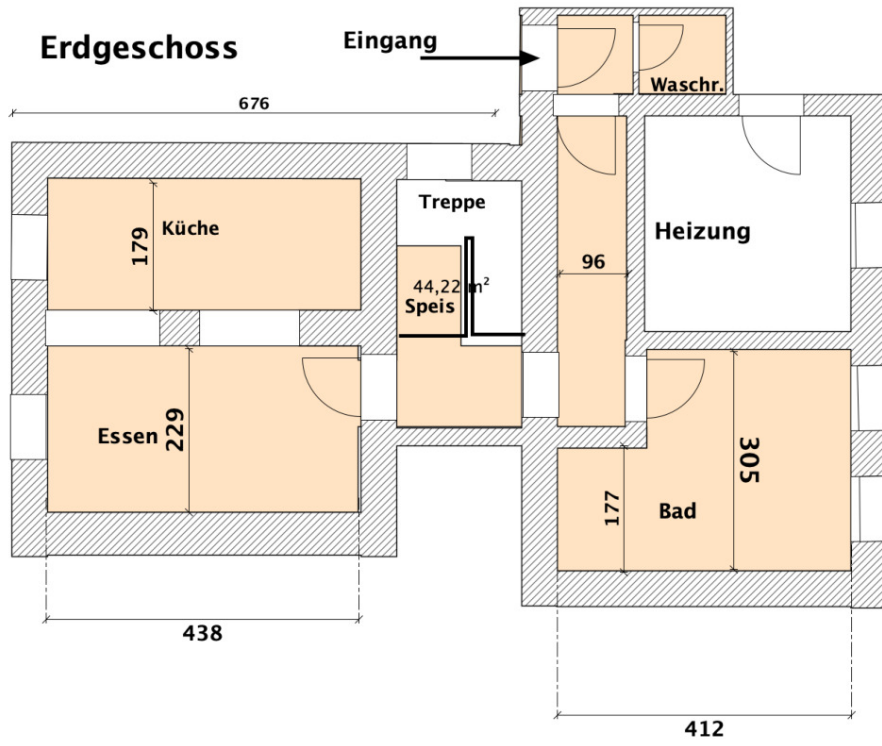
Dusche EG

Exposé - Galerie



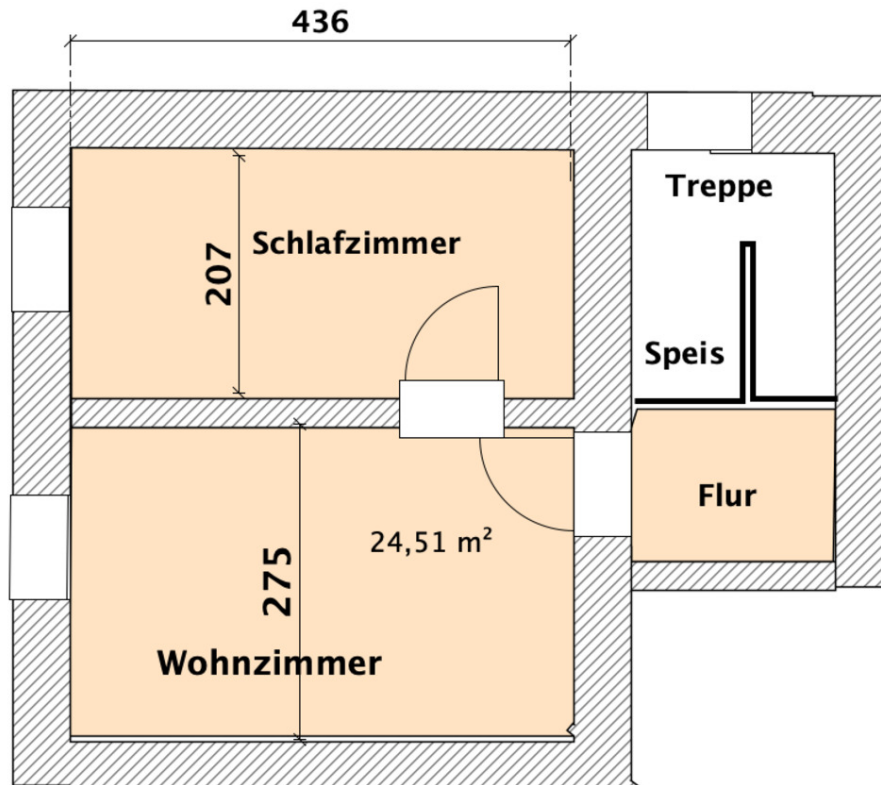
Schlafzimmer DG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

