

Exposé

Wohnung in Bad Endorf

Zwei Wohnungen- getrennt oder gemeinsam mietbar



Objekt-Nr. OM-462689

Wohnung

Vermietung: **720 € + NK**

83093 Bad Endorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Mietsicherheit	2.250 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	68,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holz	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	75 €	Stellplätze	1
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	175 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Flexibles Wohnen mit zwei getrennt nutzbaren Wohnungen, Balkonen und Außenbereich

Dieses Haus bietet eine besondere Kombination aus naturnahem Wohnen, großzügiger Aufteilung und flexibler Nutzung. Durch die zwei getrennt nutzbaren Wohnbereiche eignet sich die Immobilie ideal für eine größere Familie, zwei Generationen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder auch für Mieter, die zusätzlichen Platz für Büro, Gäste oder Hobby benötigen. Ein PKW-Stellplatz sowie je eine Einbauküche für jede Wohneinheit sind im Angebot bereits inbegriffen.

Das Haus ist über drei Ebenen aufgebaut und ähnelt in seiner Nutzung einem Haus mit zwei separaten Wohnbereichen. Die kleinere Wohnung mit ca. 68 m² erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Dachgeschosswohnung hat einen eigenen Zugang von außen. Für beide Wohneinheiten ist jeweils eine Einbauküche vorhanden.

Über das innenliegende Treppenhaus besteht eine Verbindung zwischen beiden Bereichen. Diese Verbindung ist durch eine abschließbare Tür getrennt, sodass zwei eigenständige Wohnbereiche mit guter Privatsphäre entstehen.

Die Kleinere Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss.

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. Die Einbauküche ist bereits im Angebot enthalten.

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

Diese Wohnung hat ca. 68 m² Wohnfläche und kann für 720 Euro monatlich gemietet werden.

2 Wohnung im Dachgeschoss mit eigenem Zugang – ca. 76 m² Wohnfläche / ca. 130 m² Bodenfläche

Die Dachgeschosswohnung überzeugt durch einen großzügigen Flurbereich, der sich gut als Büro- oder Essbereich nutzen lässt. Außerdem stehen ein Wohnzimmer mit angrenzendem Stauraum, ein Schlafzimmer, eine eigene Einbauküche mit Gasherd sowie ein Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Auch diese Einbauküche ist bereits im Angebot enthalten.

Ein weiteres Schlafzimmer mit Einbauschränk sowie zusätzliche Einbauschränke in den Zimmern sorgen für praktischen Stauraum. Durch den separaten Außenzugang kann die Dachgeschosswohnung besonders flexibel und eigenständig genutzt werden.

Die Dachgeschosswohnung hat ca. 76 m² Wohnfläche. Durch die Dachschrägen ergibt sich zusätzlich eine reine Bodenfläche von ca. 130 m², wodurch der Bereich besonders großzügig wirkt. Die monatliche Miete beträgt 830 Euro.

Außenbereich

Zwei Balkone mit Süd- und Ostausrichtung, ein Außenbereich mit Gartenhaus, ein im Angebot enthaltener PKW-Stellplatz sowie die vorhandenen Einbauküche runden das Angebot ab. Der Außenbereich bietet zusätzlichen Nutzwert und macht die Immobilie besonders attraktiv für Mieter, die gerne etwas Platz im Freien haben.

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

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 der Dachgeschosswohnung. Eine Einweisung in die Anlage erfolgt bei Mietbeginn. Als pauschaler Ausgleich für den mit der Bedienung der Holz-Heizung verbundenen Zeit- und Arbeitsaufwand wird dem Mieter zusätzlich zu den in genannten Stellplätzen ein Garagenstellplatz unentgeltlich zur Nutzung überlassen.

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/Hemhof, 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.

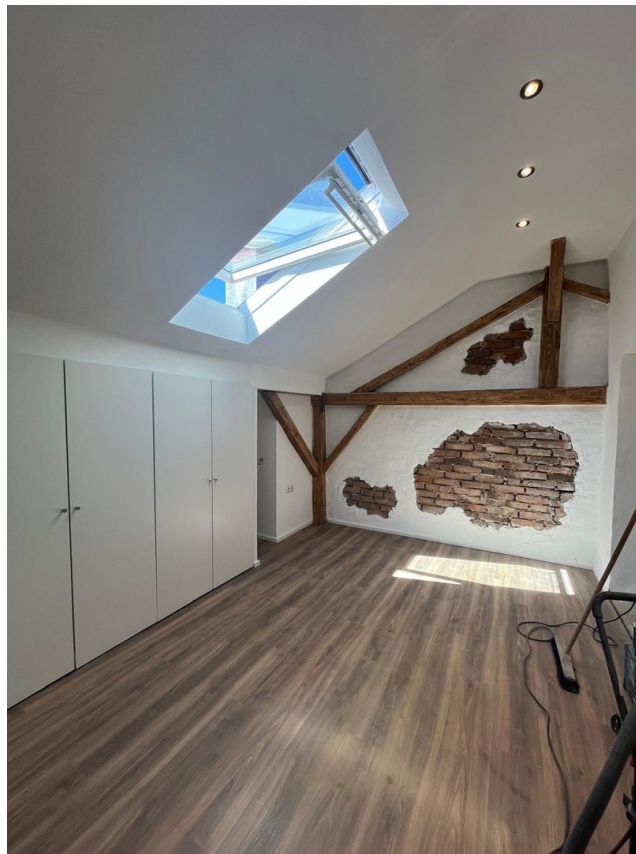
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	162,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

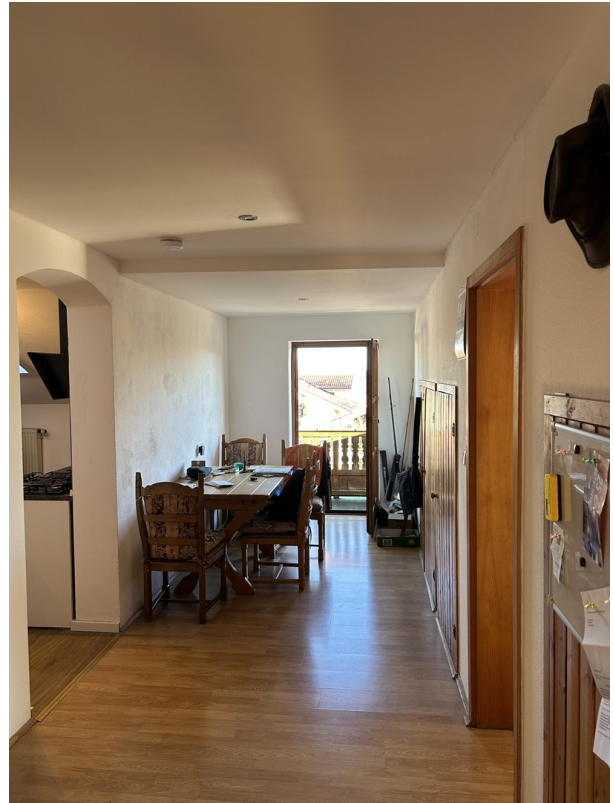


Schlafzimmer DG

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

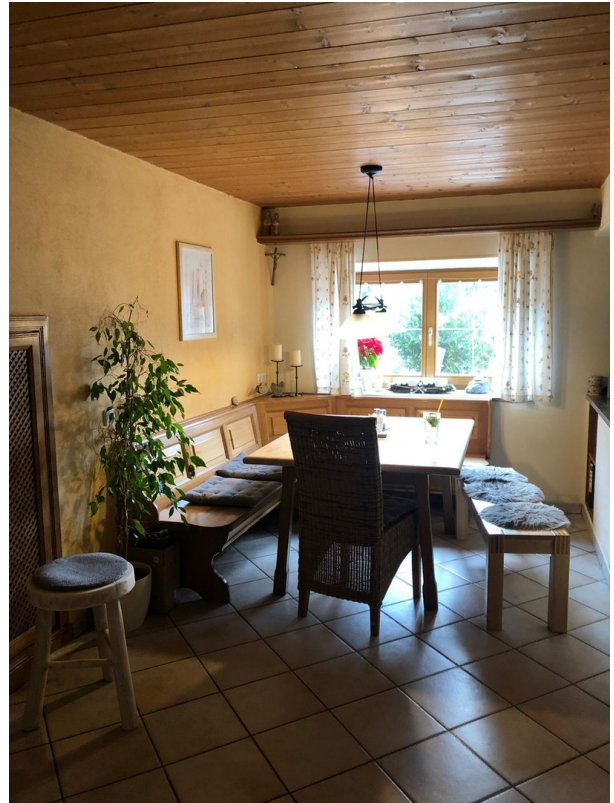


Wohnbereich EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnbereich EG



Aussicht Garten

Exposé - Galerie



Lage Naturschutzgebiet



Bad EG

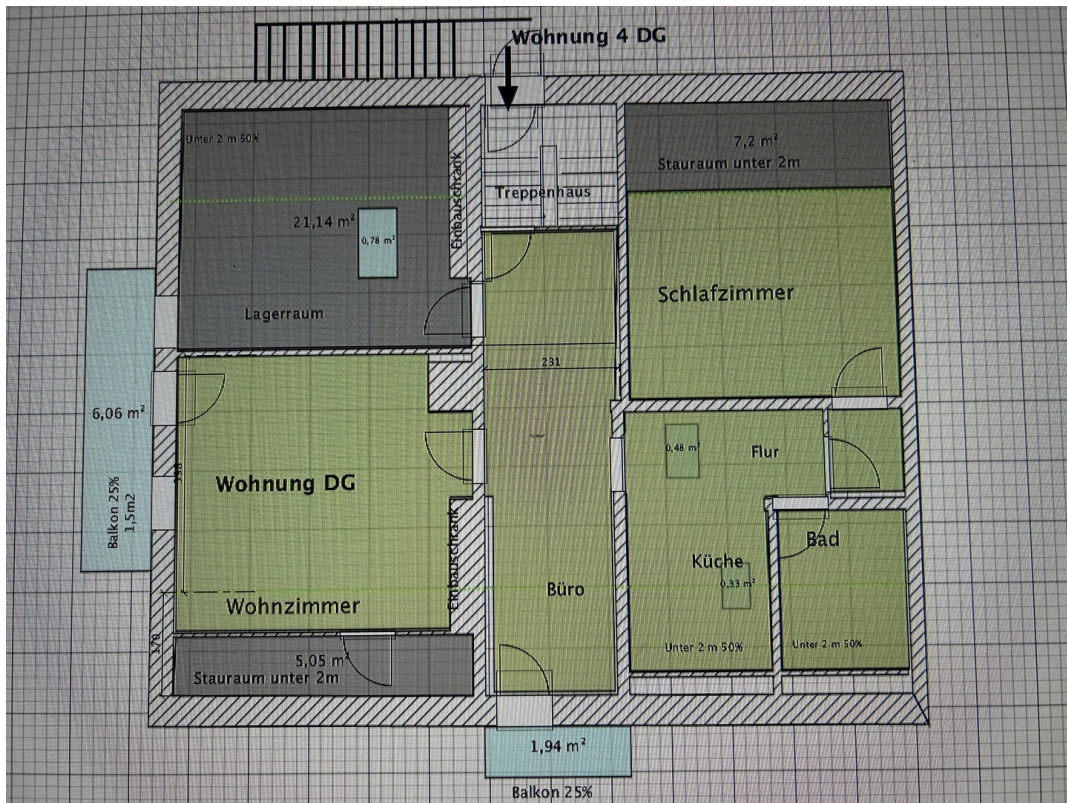


Dusche EG

Exposé - Galerie

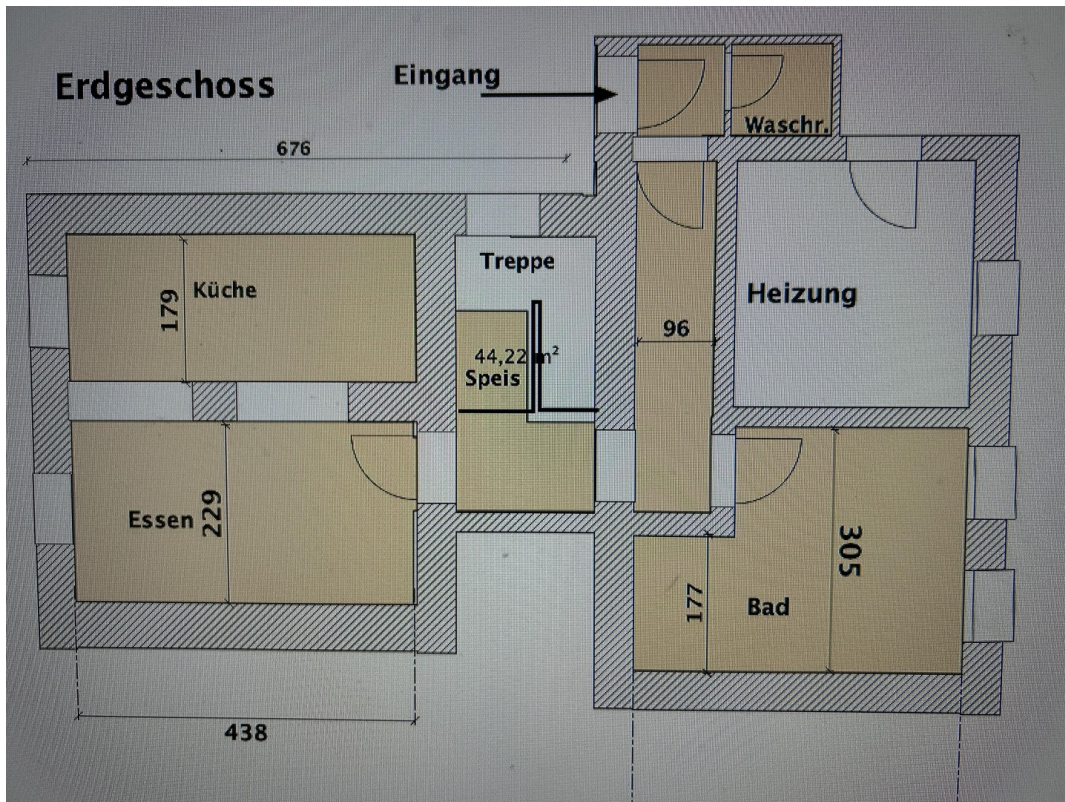


Schlafzimmer DG

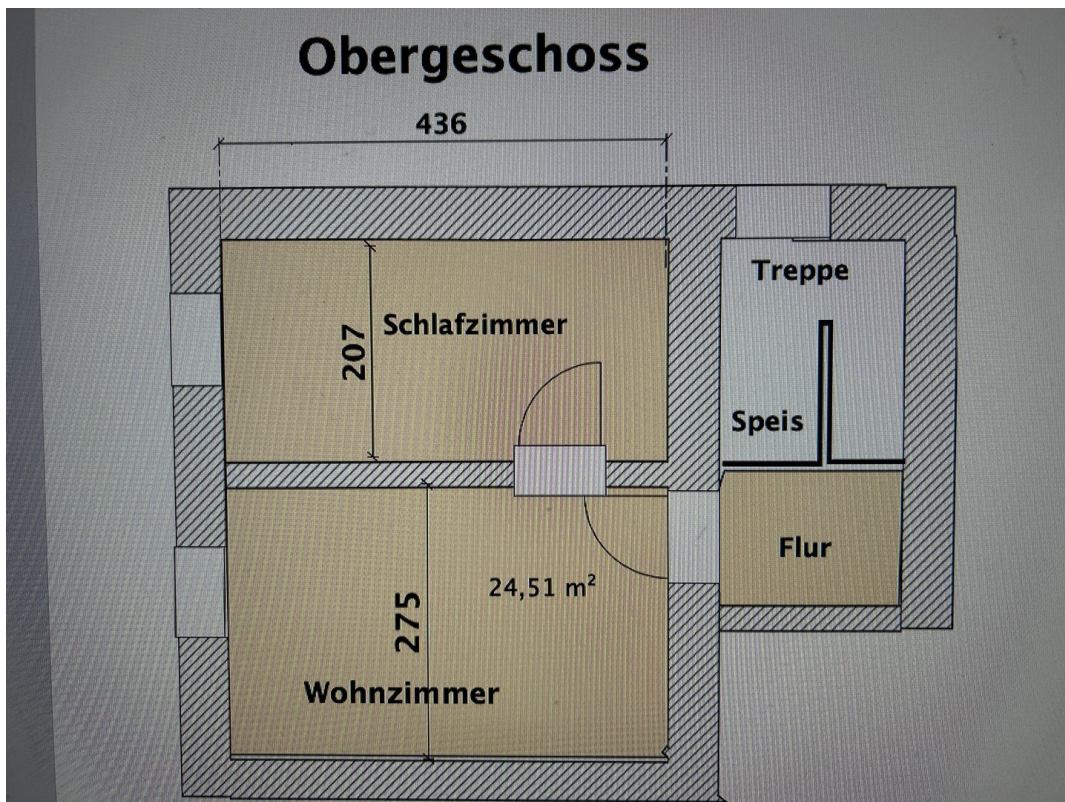


Dachgeschosswohnung

Exposé - Galerie

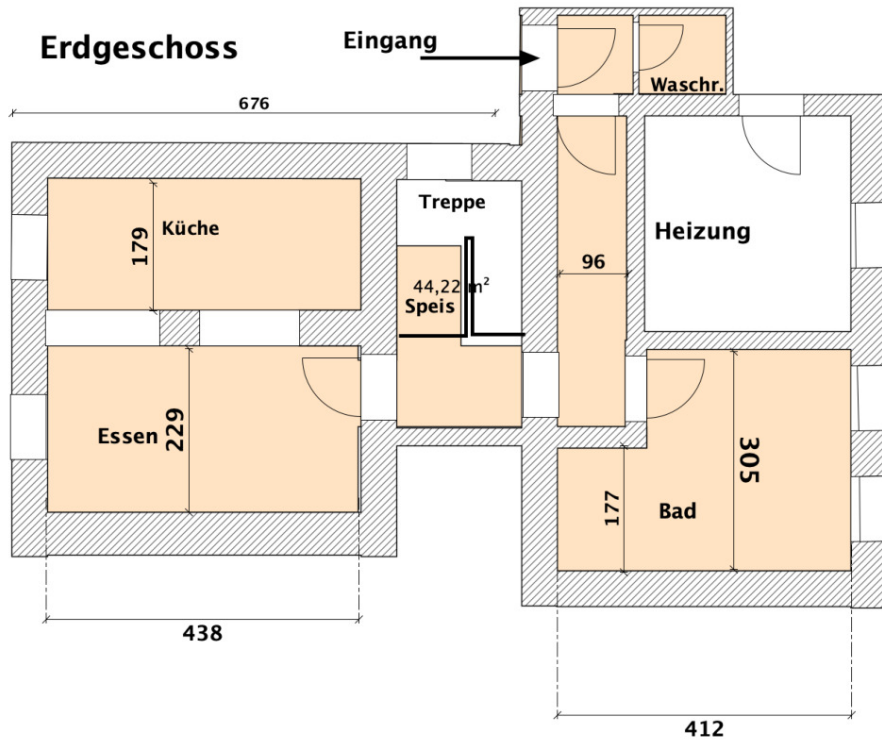


EG Wohnung EG



EG Wohnung OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Obergeschoss

