

Exposé

Erdgeschosswohnung in Samerberg

Eigentumswohnung am Samerberg – Wohnen inmitten der Natur



Objekt-Nr. OM-462723

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Pandorf

Roßholzen 9
83122 Samerberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1883	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	120,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Natur.Ruhe.Bergblick.

Diese charmante Erdgeschosswohnung in der alten Schule am idyllischen Samerberg verbindet naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Auf 105 m² Wohnfläche erwartet Sie ein helles und großzügiges Zuhause mit traumhaftem Blick auf die umliegende Berglandschaft. Geschmackvolle Fensterfronten holen die Natur direkt in die Wohnräume und schaffen eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Die Wohnung eignet sich ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende oder alle, die die besondere Atmosphäre in einer der schönsten Regionen Oberbayerns genießen möchten.

Schon beim Betreten der Wohnung entsteht ein angenehmes Wohngefühl. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Zuhauses und überzeugt durch seine Helligkeit sowie den wunderbaren Blick ins Grüne und auf die Berge. Auf 105 Quadratmetern erwartet Sie ein großzügiges Wohnumfeld mit gehobener Ausstattung. Die Wohnung umfasst 4,5 Zimmer, die durch die 3 m hohen Decken viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lassen. Das Tageslichtbad ist mit Dusche und Whirlpool ausgestattet. Ergänzend zur Wohnung gehört eine Einbauküche im Wohn-Essbereich, die auf Wunsch übernommen werden kann. Ein geräumiges Spind für Küchengeräte und Nahrungsvorräte ist ebenfalls vorhanden. Ein gemeinsam genutzter Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, während ein zugehöriger Garagenstellplatz sowie ein Außenstellplatz das Angebot abrunden. Der gemütliche Balkon mit Ausblick auf den Hochries lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Besonders gemütlich wird es durch die Kaminöfen, die mit Pellets beheizbar sind und an kalten Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgen. Die Elektrofußbodenheizungen in Küche und Bad können bei Bedarf zugeschaltet werden.

Ausstattung

- Hochwertige Fliesen
- teilweise Massivholzböden (neu versiegelt in 2020)
- 3m hohe Decken
- Tageslichtbad
- 2 Pelletöfen
- Moderne Wärmepumpe (1 Jahr alt) zur Warmwassererzeugung
- Heizkörper zum Erhalt einer Basistemperatur
- Elektrofußbodenheizung in Küche und Bad
- Gemeinsam genutzter Keller
- 2 Stellplätze
- Balkon mit Top-Aussicht

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Der gesetzlich geforderte Energie-Bedarfs-Ausweis zeigt zwar die Effizienzklasse F, da er für das gesamte Haus berechnet werden muss. Die Wohnung selbst lässt sich aber vergleichsweise günstig und angenehm beheizen, entsprechende Verbrauchsnachweise liegen vor.

Lage

Die Wohnung befindet sich in naturnaher Lage in der Modell-Ökoregion Samerberg – einer der beliebtesten Wohn- und Erholungsregionen Oberbayerns. Zahlreiche Wander- und Freizeitmöglichkeiten liegen direkt vor der Haustür, der Neubeurer Badensee ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Verkehrsanbindung: Die Autobahnen A8 und A93 sind in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Hier wohnen Sie ruhig und im Grünen, ohne auf Infrastruktur verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	164,87 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Front-Ansicht

Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Bereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Bereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Balkon



Ausblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



Blick auf den Hochries