

Exposé

Dachgeschosswohnung in Murnau

Gehobene Dachgeschosswohnung, 2 Balkone mit Zugspitzblick, Hausservice



Objekt-Nr. **OM-472672**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **800.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Liebl

Schwaigangerstr. 38
82418 Murnau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	113,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	30,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	400 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei von Privat wegen Neubau/ Hausbau ist unsere 2022 neu ausgebaute, modern und ökologisch ausgestattete Dachgeschosswohnung zu verkaufen:

Ca 113 m2 Wohnfläche/

größere Grundfläche wegen Dachschrägen

Familienfreundlicher Schnitt mit 5 Zimmern

2 Südwestbalkone mit Zugspitzblick/ Bergpanorama; 1 französischer Balkon Südost

2 Stellplätze mit E Ladesäulenvorbereitung

Heizung: Fussbodenheizung vollflächig + Badheizkörper/ Handtuchtrockner

Primärenergie: energieeffizientes Blockkraftwerk (Gas) mit Direktstrombezug

Kleine WEG: 2 Eigentümer

Abwicklung über Hausverwaltung

Niedrige Nebenkosten:(inkl. Heizung/Strom Hausgeld und Hausservice 400€)

Keine Organisation:

- NK Abrechnung über Hausverwaltung
- Hausservice: Winterdienst/ Gartenpflege/ Treppenhausreinigung

Auch ideal als Zweitwohnsitz/Kapitalanlage

Besichtigung nach Absprache

Bezugsmöglichkeit mit verschiedenen zeitlichen Optionen

Zimmer:

- Großer Wohn/Essbereich mit Balkon, Schreinerküche (siehe unten), Eichenparkett
- 3 Schlafzimmer, Eichenparkett (1 mit Balkon)
- 1 Büro/ Gästeraum, Eichenparkett
- Großes Design Wannenbad:

Begehbare Dusche, Wanne (Mineralguss), Doppelwaschbecken, Waschmaschine/ Trockner wandintegriert mit Holzschiebetüre (Eiche)

- Separates Gäste WC
- Treppenaufgang mit Einbauschuhschrank & Sitzbank (nur eine Wohnung im DG)

Nutzfläche:

- Großer Privatkeller.(>20m2)
- Privates Fahrradhaus im Garten (Biohort Metallhaus 3x 6m inkl. Vordach)
- Großer Fahrradkeller und großer Wäschekeller (Gemeinschaftskeller) mit zusätzlichen Anschlüssen

Ausstattung

Die Wohnung wurde von uns individuell mit Schreinereinbauten und Lichtinstallationen ausgestattet

Küche (Ablöse VB):

Ökologische Schreinerküche:

Korpus: Echtholz/ 3Schicht/ Eiche

Fronten: Linoleum

Platte: fränkischer Muschelkalk / Eiche massiv

Qualitätsgeräte:

Z.B Bora Pro Induktionsherd + Teppan grill

- Schrankeinbau in Wohnzimmer (Linoleum/ Eiche)

- wandversenkter Garderobeneinbau

- Büro: Stauraum/ Eiche Schiebetüren

- Einbauspot/ Paulmann Leistensystem/ LED beleuchtete maßgefertigte Spiegelwände in den Bädern

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Fantastische Lebensqualität in Murnau am Staffelsee - Berge und See - Kunst und Kultur

Wohnungslage: Fussläufig in den Ortskern, zur BG Unfallklinik, zu den Schulen (inkl. Gymnasium) und Geschäften des tgl. Bedarfs

Bergblick und 10 min mit dem Rad zum See

Kurzer Weg zum Autobahnanschluss- auch für Pendler geeignet

Gebäude/Mikrolage:

Dachgeschosswohnung eines

2021 komplett neu aufgesetzten Dachgeschosses inkl neuem Dachstuhl mit Gauben, neuer Bodenaufbau mit Dämmung/Fussbodenheizung und neuen Leitungen/ Elektrik auf einem Bestandsgebäude (3- Spänner Bj. 1953)

Innenausbau 2022

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



