

# Exposé

## Terrassenwohnung in Grassau

**\*\*Neuwertig, energieeffizient, Erdgeschosswohnung mit großen Garten und Bergblick\*\***



Objekt-Nr. **OM-263205**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **507.000 €**

Aichstr. 22  
83224 Grassau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2017	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	17,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer attraktiven Wohngegend von Grassau entstand in den Jahren 2016-2018 auf einem großen Grundstück mit altem Baumbestand und unverbaubarem Bergblick dieses großzügige Wohnhaus. Das ganze Haus wurde mit viel Liebe zum Detail sorgfältig geplant, aus hochwertigen Materialien gebaut und mit fortschrittlicher Haustechnik ausgestattet. Die moderne Planung des Hauses besticht durch eine offene, freundliche Architektur. Die kleine Wohnanlage mit insgesamt 4 Wohneinheiten befindet sich in einem neuwertigen Topzustand und brilliert mit sehr guten Energiewerten. Das Wohnhaus gliedert sich in ein Haupthaus und einen kleineren Querbau.

Die großzügige Erdgeschoss-Wohnung befindet sich im Haupthaus der Wohnanlage. Die Wohnfläche der 3-Zimmer-Wohnung teilt sich in einen großen Wohn-Essbereich mit offener Küche, in zwei Schlafzimmer, Wannenbad und Duschbad. Die Bäder sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, die Wohnräume mit modernen Heizkörpern. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme vom Biomasseheizwerk Achenal. Der moderne Standard wird durch die dezentrale, kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung unterstrichen. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Holz-Parkett belegt, die Bäder wurden mit modernen großformatigen Fliesen ausgestattet. Der ca. 180 m<sup>2</sup> Süd-/Ostgarten mit Terrasse und schönem Ausblick auf die Berge ist eine attraktive Ergänzung zu der schönen Gartenwohnung. Für diese Wohnung steht ein geräumiger ca. 17 m<sup>2</sup> Kellerraum zur Verfügung und einen großen Außenstellplatz. Ein Garagenstellplatz in der Doppelgarage kann dazu erworben werden. Die Wohnung kann kurzfristig bezogen werden.

## Ausstattung

KfW-Effizienzhaus 55

Anschluss an das Fernwärmenetz vom Biomasseheizwerk Achenal

GRANDER® - Wasserbelebung für die zentrale Wasserversorgung

Frischwasserstation zur hygienischen Warmwasserbereitung

Trinkwasserleitungen aus Edelstahl

Fußbodenheizung in den Bädern

Komfortable Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Dachziegel – Edelengobe

Spenglerarbeiten in Aluminium bzw. in Edelstahl

Fenster mit 3-facher Isolierverglasung

Innenputz – Glattputz

Malerarbeiten innen – mit Silikatfarbe

Wohnungseingangstüren – Schallschutztüren mit dem Obertürschließer

Hochwertige Sanitäre Einrichtung

Bodenbelag – großformatige Fliesen sowie Fertigparkett in Eiche mit weißer Sockelleiste

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Markt Grassau, als attraktiver Wohnstandort mit oberbayrischem Charakter, verfügt über Kindergärten, Grund-, Mittel- und Musikschule, mehrere Facharztpraxen, Apotheken, einige

große Einkaufsmärkte, Cafés und Restaurants. Ein vielfältiges Freizeitangebot befindet sich im Ort bzw. in der näheren Umgebung. In wenigen Minuten erreichen sie die Autobahn A8 München-Salzburg, sowie die Regionalbahnhöfe in Übersee, Bernau und Prien. Dazu kommt der öffentliche Busverkehr.

Das Zentrum des Ortes mit allen Geschäften für den täglichen Bedarf ist fußläufig zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Golfressort Achental und die Sportanlagen, sowie der ortseigene Badesee „Reifinger See“.

Die Nähe zu den Bergen, gleichzeitig aber auch zum Chiemsee und damit in attraktiver Lage sowohl zu München, Salzburg als auch zu Tirol macht das Besondere an dem Luftkurort Grassau aus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	83,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Duschbad

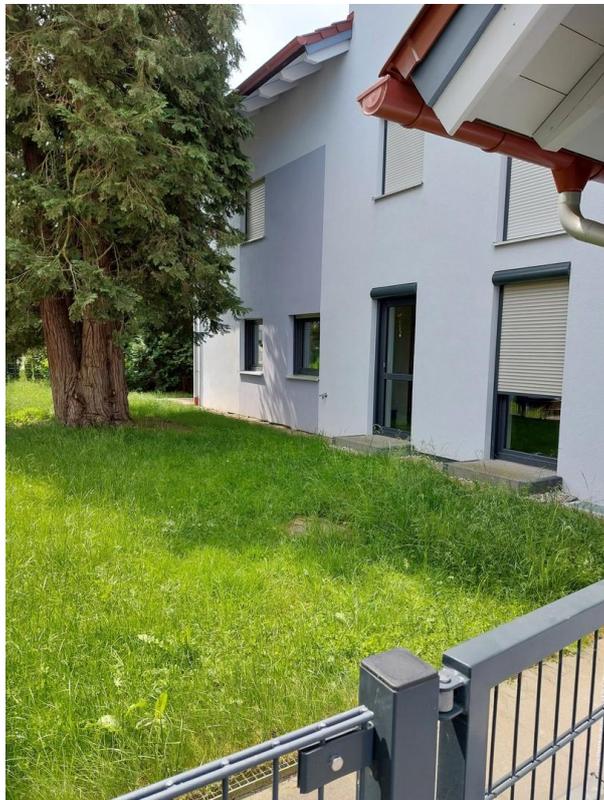


Wannenbad

# Exposé - Galerie

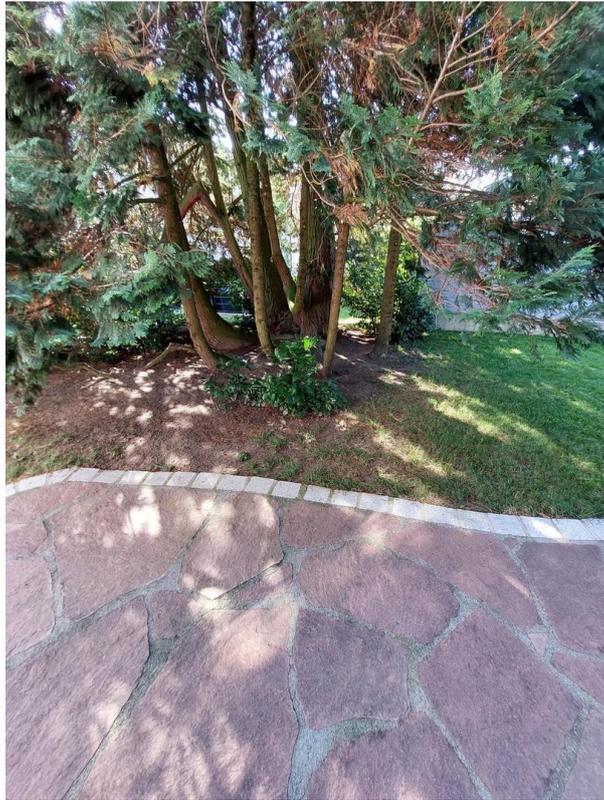


Südterrasse



Garten Ostseite

# Exposé - Galerie

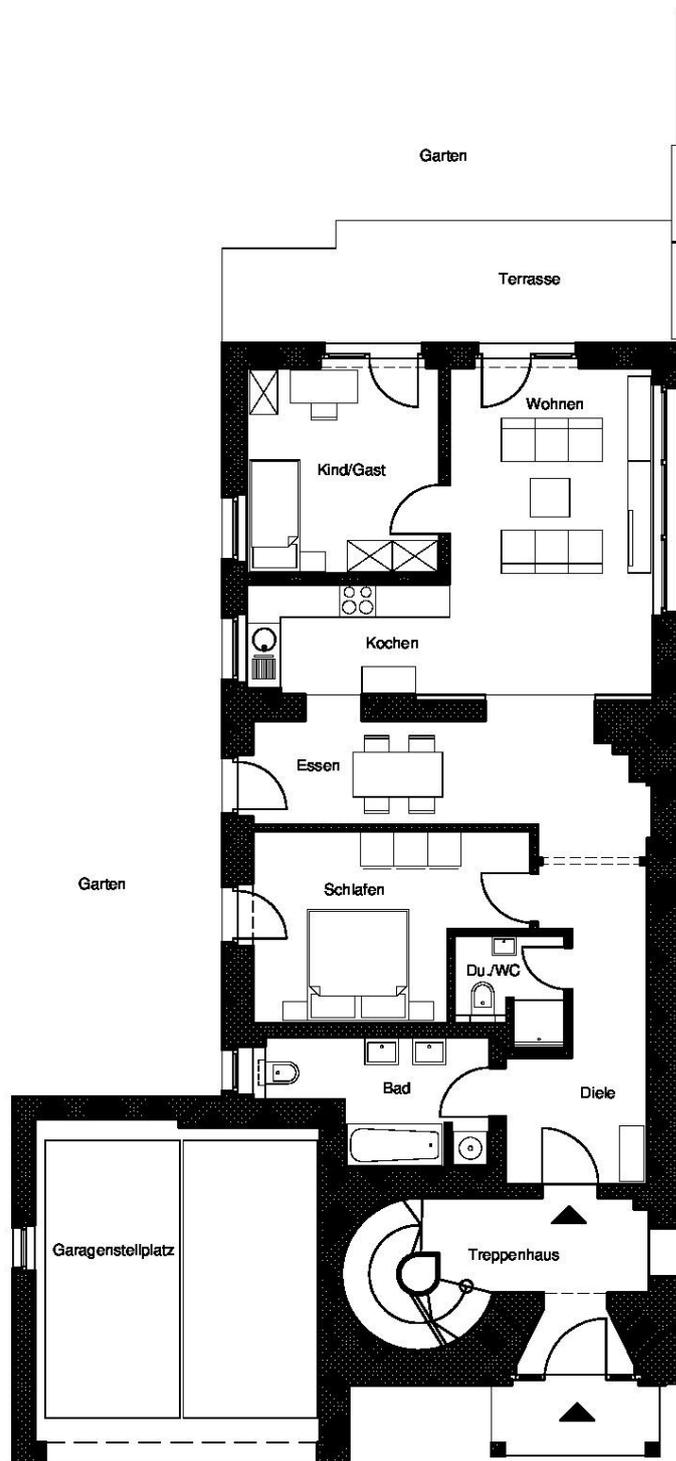


Platz zum Verweilen



Hochgernblick

# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS HAUPTHAUS