

Exposé

Maisonette in Bad Kohlgrub

**Am zauberhaften Urlaubsort Whg. barrierefrei, B
Energie, teilbar: 2 Eing., neuwertig, Fernaussichten**



Objekt-Nr. **OM-286806**

Maisonette

Verkauf: **697.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Bradatsch
Mobil: 01516 1048992

82433 Bad Kohlgrub
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	145,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	319 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Anwesen in Art eines Schlösschens liegt herrschaftlich im Grünen mit Blick zu Bergen, Bach und weitläufiger Landschaft. Das über 4.000 qm große parkartige Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zu uralten Bäumen, romantisch bewachsenen Wegen und einer stillen Kirchenkapelle.

Sie gelangen über einen offenen Bereich mit Stellplätzen und Hauszugängen in die von einem Zaun umgrenzte, sehr gepflegte Grünanlage und erleben den exklusiven Ort mit hochwertigen Materialien sowie sehr ansprechender Außengestaltung. In der intelligent geplanten Anlage gestaltet sich auch der Alltag auf sehr angenehme Weise.

Bei dieser exklusiven, sehr gepflegten Immobilie handelt es sich um eine neuwertige Wohnung, die sich über zwei Ebenen im Erdgeschoss erstreckt. Sie ist barrierefrei und bequem über jeweils einen eigenen Eingang in jeder Ebene mittels Aufzug oder Treppen erreichbar und besticht im Inneren durch eine luxuriöse Ausstattung.

Die sehr schöne, großzügige und sonnendurchflutete Wohnung offenbart einen Panoramablick auf die umliegende Landschaft und erlaubt ein erhabenes Lebensgefühl. Eine große Terrassenschiebetür, nach Westen ausgerichtet, und großflächige Südfenster lassen imposante Ausblicke zu. Die Westterrasse bietet sonnigen Aufenthalt.

Das im Jahr 2013/14 erbaute Anwesen ist einzigartig gelegen. Der Ort Bad Kohlgrub ist das höchstgelegene Moorheilbad Deutschlands und seit dem Jahr 1948 als Heilbad anerkannt.

Mit seinem ganz eigenen Charme lädt das Anwesen und der Ort sowohl zum wohnlichen Leben als auch zum Aufenthalt im Freien ein.

Vollständige Barrierefreiheit, Energieeffizienz B und Aufteilungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zukunftssicher.

Sie können diese exklusive Immobilie provisionsfrei von privat erwerben.

Ausstattung

Energie sorgenfrei und zukunftssicher:

Mit der bereits vorhandenen End-Energie-Klasse B und der Energiegewinnung über 65% Pelletheizung ist diese Immobilie jetzt und für die Zukunft sehr gut aufgestellt.

Die restliche Energiegewinnung erfolgt über Gas. Diese Wohnung erfüllt bereits die Anforderungen des neuen Heizungsgesetzes sowie diejenigen der EU.

Barrierefrei:

Neben der Hauseingangstreppe führt eine Rampe mit Geländer zum Haupteingang. Im Treppenhaus gelangt man auch über einen Aufzug in alle Ebenen und Geschosse. Beide Etagen der Wohnung sind jeweils über einen eigenen Eingang und Aufzug zu erreichen.

Großzügig:

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen, welche über eine interne Holzterrasse verbunden sind.

Die obere Etage, bestehend aus Wohnzimmer, Terrasse, zwei separaten Zimmern, Diele, Flur, Küche und Bad, umfasst eine Wohnfläche von ca. 91,39 qm.

Die untere Etage, bestehend aus Wohnraum, Zimmer, Bad, Diele, umfasst eine Wohnfläche von ca. 53,53 qm.

Flexibilität in der Nutzung und Aufteilung:

Die gesamte Wohnung kann entsprechend Lebenslage und Wünschen flexibel und einfach angepasst werden. So kann der unten gelegene Teil der Wohnung mittels Trennwand von dem oberen praktisch gänzlich abgetrennt werden. Der bereits vorhandene vollwertige zweite

Eingang macht es möglich. Damit kann man diese Immobilie entsprechend auch als zwei Wohnungen nutzen.

Gehobene Ausstattung:

Terrasse mit schön angelegtem Garten: teilweise überdacht; neuwertige elektrische Markise

Fußbodenheizung: in allen Räumen einzeln steuerbar.

Die gesamte Wohnfläche ist mit zeitgemäßen großflächigen (30x60 cm) Bodenfliesen ausgelegt: hierzu wurden eigens hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen in Natursteinoptik gewählt, als beste Wahl für Fußbodenheizung, denn sie geben besonders gut und nachhaltig die Wärme ab.

Große Fensterflächen mit hoch wärme- und schalldämmender 3-fach-Verglasung in weißen Kunststoffrahmen, teilweise mit Einbruchsicherung.

Die Küche mit Fenster ist mit eigener, teil-verglaster Tür zum Wohnraum hin abschließbar. Die sehr gepflegte Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet; Dunstabzug mit Abluft über die Fassade.

2 Bäder: jeweils mit Fenster und zeitgemäßen bodengleichen barrierefreien Duschen. Das Bad in der oberen Ebene verfügt zusätzlich über Badewanne und Doppelwaschtisch.

Elektronische Gegensprechanlage mit Videokamera.

Barrierefreie Nutzungsräume:

Separater Waschraum im UG mit Tageslichtfenstern, mit Stellplatz und Anschlüssen für eigene Waschmaschine und Kondenztrockner. Die Fahrradabstellfläche sowie der Müllentsorgungsraum sind sowohl über die Tiefgarage als auch von außen zu erreichen. Alles barrierefrei.

Sorgenfreies Wohnen:

Ein von der Eigentümergemeinschaft beauftragter Hausmeister, der selbst im Anwesen wohnt, kümmert sich stets engagiert um alle entsprechenden Aufgaben rund um die Wohnanlage. Weitere Leistungen sind im monatlichen Hausgeld enthalten: "all inclusive".

Neuwertig:

Finale Fertigstellung der Wohnung, mit Sonderwünschen, und Ersteinzug erfolgten erst im Dezember 2015. Seitdem vom Eigentümer selbst durchgängig bewohnt, sehr gepflegt behandelt und top in Stand gehalten.

Solidität:

Das Anwesen hat ein ortsansässiger Architekt geplant und die Bauleitung durchgeführt. Einheimische Handwerksbetriebe haben ihre fachmännischen Leistungen erbracht.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Für alle geeignet:

Die Wohnung ist sowohl für Singles als auch für Paare jeden Alters als auch für Familien geeignet:

aufgrund der Aufteilung und Ausstattung der Wohnung selbst (Flexibilität: 2 Etagen, 2 Eingänge, 2 Bäder, etc.),

aufgrund der Gestaltung der gesamten Wohnanlage (Aufzug, Barrierefrei, Sicherheit, etc.)

aufgrund der Lage des Anwesens (Anbindung, Infrastruktur, Freizeitmöglichkeiten, etc.).

Auch als (Teil-)Ferienwohnung ist die Immobilie bestens geeignet.

Bequem erreichbarer Tiefgaragenplatz:

Ebenerdige Einfahrt, Tor mit Funkfernbedienung, großzügiger Rangierplatz, bequem gelegener großer Stellplatz direkt neben dem Zugang zum Treppenhaus, zum Aufzug und zum unteren eigenen Wohnungseingang.

Der Tiefgaragenstellplatz ist separat von der Immobilie und kann gesondert erworben werden.

Er ist nicht Bestandteil des Angebots.

Für dessen Erwerb fällt ein Kaufpreis von EUR 27.000 an. Das mtl. Hausgeld für TG-Stellplatz beträgt rd. EUR 31.

Gäste

Eigens für Gäste vorhandene Außen-Stellplätze stehen zur Verfügung.

Hausgeld

Im mtl. Hausgeld Betrag von rd. EUR 319 sind die üblichen Kosten enthalten: umlagefähige wie Hausmeister, Hausreinigung (inkl. Treppen, etc.), Allgemeinstrom, Müllgebühren, Betriebskosten Aufzug, Versicherungen, Gebühr Niederschlagswasser, Gartenpflege, etc., sowie nicht umlagefähige für Beratung, Instandhaltung, Hausbedarf, Verwaltung, etc.

Die mtl. Erhaltungsrücklage beträgt zusätzlich rd. EUR 67. Umlagefähige Kosten für Heizung/Wasser/Abwasser kommen je nach Verbrauch hinzu.

KEINE Makler-Provision:

Es fällt keinerlei Makler-Provision an. Auch keine sog. Innenprovision.

Bei einer Provision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis EUR 697.000 für den Käufer würde diese in Höhe von EUR 24.882,90 anfallen. Um diesen Betrag fallen im Vergleich die Erwerbskosten günstiger aus. Etwaige Finanzierungskosten für diesen Betrag entfallen ebenfalls.

Bitte Beachtung:

Alle Angaben vorsorglich ohne Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit.

Weitere Informationen:

Bitte übermitteln Sie Ihr Interesse mittels Kontaktformular oder direkt an:

Email: von.privat@online.ms

Telefon: 01516-1048992

Gerne vereinbaren wir nach Absprache einen Termin zur Besichtigung.

Lage

Das Anwesen ist einzigartig gelegen und bietet ein erhabenes Lebensgefühl, die besondere Atmosphäre von Bergen, Hügeln, Wäldern, Bach, ist spürbar, die Jahreszeiten sind in ihrem Wechsel naturnah zu erleben.

Es liegt im oberen Kurgebiet, daher die Ausblicke in die Ferne, fast bis nach Murnau; fußläufig zum Sessellift am Hörnle. Andererseits führt 5-10 min. fußläufig ein Weg romantisch entlang eines Baches direkt hinunter zur Stadtmitte.

Komplette Infrastruktur des täglichen Lebens:

Supermarkt, Einzelhandel, das ganze Spektrum der Gastronomie, Bäckereien, Ärzte, Apotheke, Physio, etc., Schulen etc., Kirchen

Schnelle Anbindung:

Gute Bahn- und Busanbindungen nach Murnau und Oberammergau. Von Murnau stündlich in ca. 40 min. nach München. Per Auto ist München in ca. 55 min. erreichbar, Garmisch-Partenkirchen in ca. 30 min.

Sehr hoher Freizeitwert:

Ganzjährig: Wanderwege mit Moor- und Kneipanlagen, historische Hörne-Schwebbahn zum Zeitberg-Aussichtspunkt, Waldschlucht-Erlebnispfad, u.v.m.

Sommer: Badesee in Bad Bayersoien mit kostenfreien Liegewiesen und Kneipanlage, Staffelsee, etc.

Winter: gepflegte Langlaufloipen und Skilift mit Schipisten direkt vor der Haustür

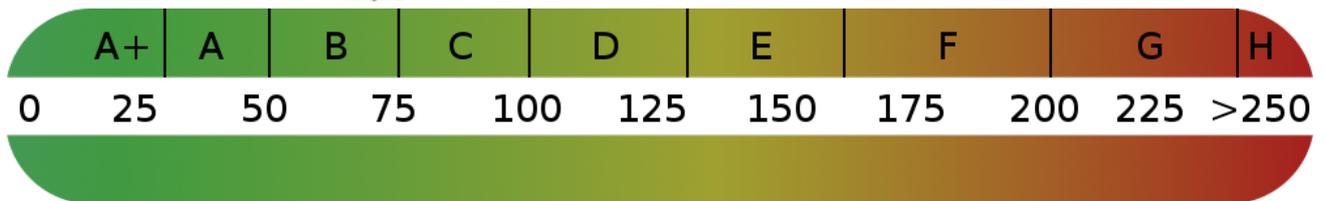
Kultur: Angebote im Ort und Umgebung, Murnau: Museen u.a., Schloss Linderhof, u.v.m.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrassentür



Wohnzimmer mit Flur

Exposé - Galerie



Hpt.-Eingangstür u. Diele



Küche

Exposé - Galerie



Bad Obere Ebene



Badewanne

Exposé - Galerie



Dusche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus Schlafzi.-Fenster



Ausblick Fenster

Exposé - Galerie



Unt.Eb.: Eingangstür u. Diele



Innentreppe

Exposé - Galerie

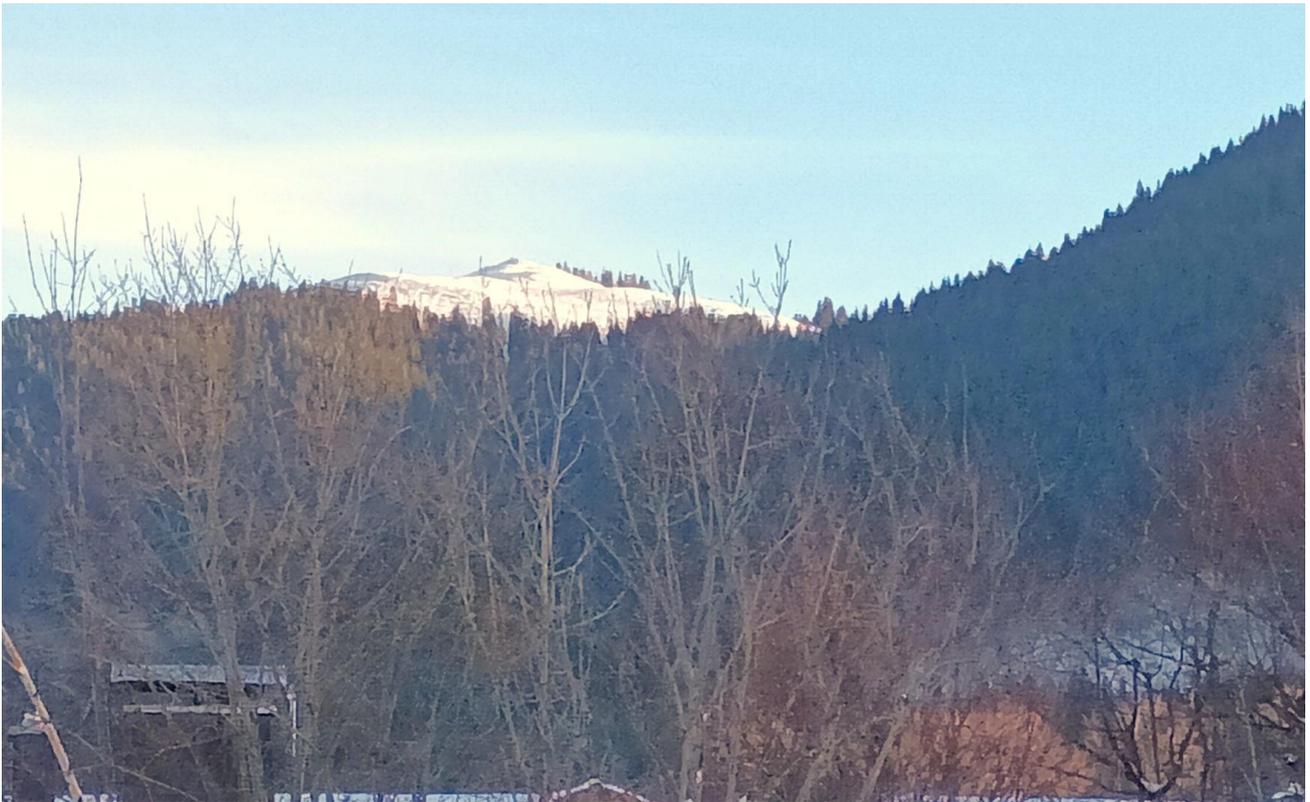


Aufzug



Ansicht Anwesen Westen

Exposé - Galerie



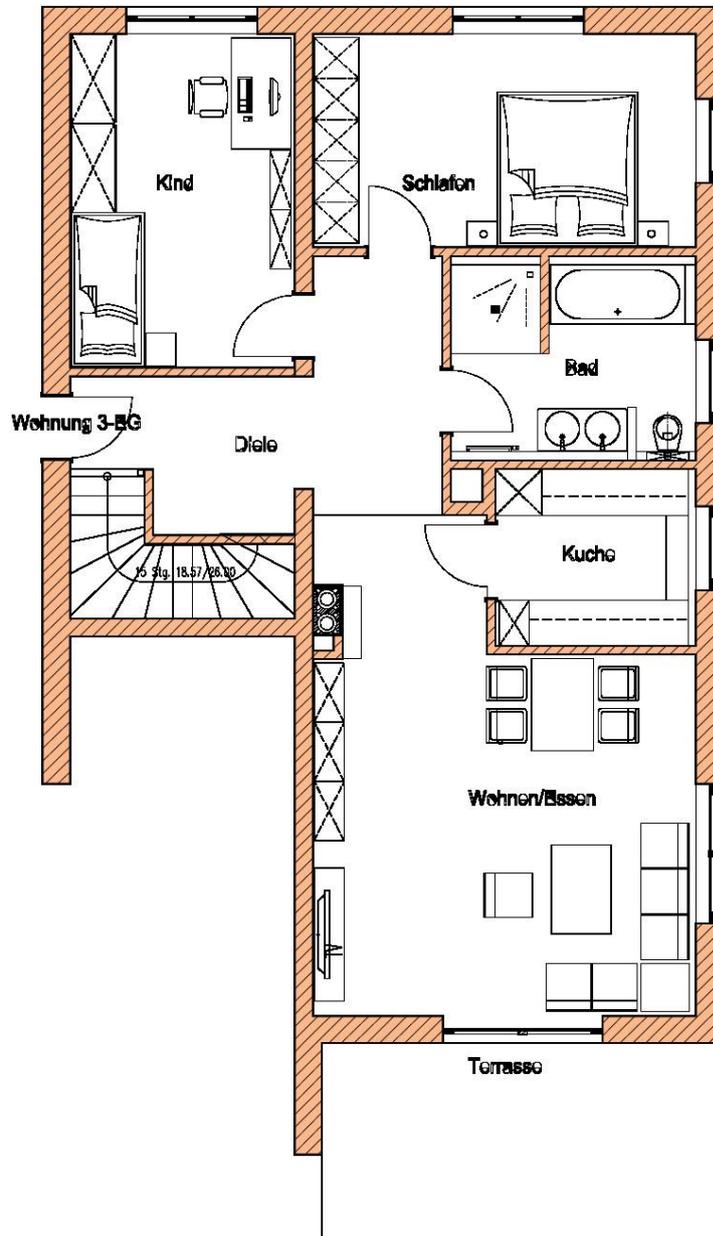
Berg-Ausblick

Exposé - Grundrisse



Wohnzimmer mit Terrasse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

