

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bruckmühl

### 3 Zi. DG-Wohnung - Kapitalanleger / Selbstbezug



Objekt-Nr. **OM-258941**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:

Andrea

Telefon: 0162 7352903

83052 Bruckmühl

Bayern

Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	17,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	399 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die DG-Wohnung befindet sich auf der Westseite eines MF-Hauses mit 9 Parteien. Hohe Decken und zusätzlichen Dachgauben vermitteln ein großzügiges Raumgefühl und ermöglichen einen Ausblick auf die Alpen. Die Wohnküche, von der man einen Zugang zu allen 3 Zimmern hat ist großzügig und lädt zum gemeinsamen Kochen und Feiern ein. Vom Wohn- und Schlaf-/Kinderzimmer hat man einen direkten Zugang zum Balkon. Auf dem großen Westbalkon kann man den Feierabend bei Abendsonne genießen. Den 17 m<sup>2</sup> Kellerraum mit Fenster könnte man zusätzlich ausbauen und z. B. als Homeoffice, Hobbyraum oder Gästezimmer nutzen. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und hat ein Fenster. Von der TG hat man direkten Zugang zum Haus. Eine Waschküche im Keller bietet die Möglichkeit Waschmaschine und Trockner mit eigenem Strom-/Wasserschalter aufzustellen. Großer Gemeinschaftsgarten auf der Südseite des Grundstücks.

## Ausstattung

Die Wohnung ist komplett gefliest und für Allergiker geeignet. Zweifach verglaste Holzfenster/Balkontüren sowie Kunststoff-Dachfenster in Bade- und Schlafzimmer auf der Nordseite. Eine zusätzlich eingebaute Tür zwischen Flur und Wohnküche sorgen für Privatsphäre im Wohnbereich. Im Schlafzimmer (Südseite) ist ein zusätzlicher Einbauschränk in die Schräge verbaut, der sehr viel Stauraum und optimale Raumnutzung bietet. Die hohen Wände im Innenbereich ermöglichen das Aufstellen von normalen Schränken.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist sowohl für Kapitalanleger als auch Eigennutzer geeignet. Der Kaufpreis ist Verhandlungssache. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Wohnung.

Keine MAKLERANFRAGEN!!!

## Lage

Bruckmühl liegt Landkreis Rosenheim im Mangfalltal. Die Mangfall durchfließt den Ort und ist sehr beliebt. Nachbargemeinden sind Bad Aibling, Tuntenhausen, Baiern, Feldkirchen-Westerham und Irschenberg. Nach Rosenheim sind es 18 km, zur Anschlussstelle Irschenberg der Bundesautobahn A8 9 km und zur Landeshauptstadt München 43 km. Im Gemeindegebiet von Bruckmühl existieren vier Bahnhöfe mit direkter Zugverbindung nach München und Rosenheim.

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage. Alle wichtigen Geschäfte und öffentlichen Schulen sowie Rathaus etc. sind fußläufig in 5 bis 15 Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche / Badewanne



Wohnküche Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Südseite

# Exposé - Galerie



Zimmer Südseite



Schlaf-/Kinderzimmer Südseite

# Exposé - Galerie



Schlaf-/Kinderzimmer



Kellerraum



# Exposé - Galerie

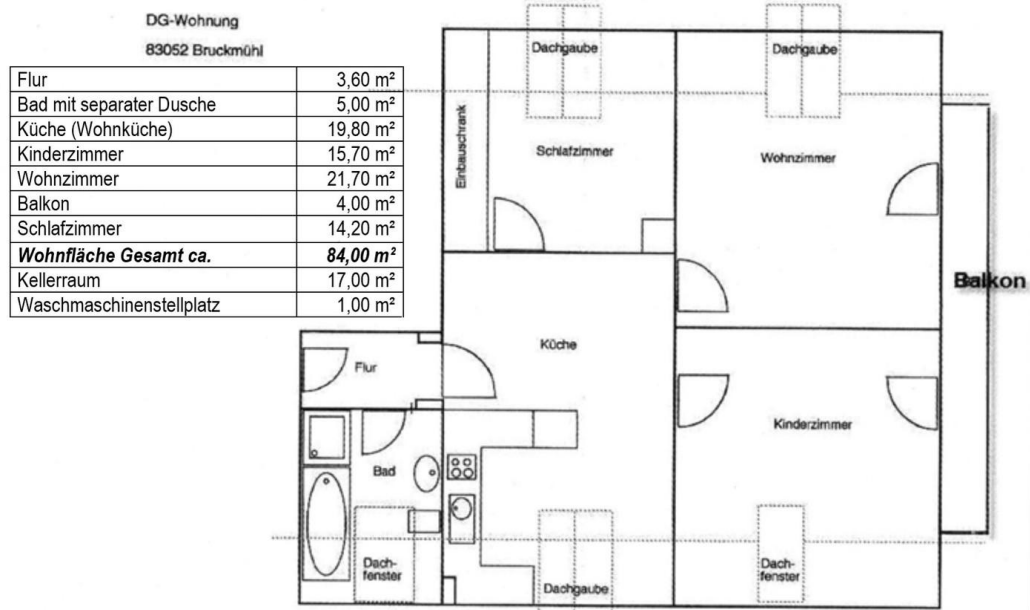


Zimmer Nordseite



Zimmer Nordseite Zugang Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss