

# Exposé

## Wohnung in Kochel a. See

**befristet 1. OG idyllischer Villa direkt am Kochelsee**



Objekt-Nr. OM-296794

### Wohnung

Vermietung: **1.170 € + NK**

Ansprechpartner:  
Gregor Jordan  
Telefon: 0152 53527559

82431 Kochel a. See  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1888	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.09.2024
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Zweitwohnung oder Ihrem vorübergehenden Zu Hause!

Ich biete Ihnen eine exklusive und befristet (Dauer nach Vereinbarung auch langfristig) zu vermietende Wohnung im ersten Obergeschoss einer charmanten Villa aus der vorletzten Jahrhundertwende direkt am idyllischen Kochelsee im bayerischen Voralpenland.

Eckdaten:

Lage: Erstes Obergeschoss, direkt am Kochelsee

Aussicht: See- und Bergblick

Wohnfläche: Großzügige Räumlichkeiten

Zimmer: Wohnzimmer, Schlafzimmer, moderne gut, nach Bedarf ausgestattete Küche, Essbereich, Abstellkammer

Balkone: Zwei, einer mit Seeblick, eine Holzterrasse mit Loungemöbeln, südliche Ausrichtung in den Garten mit Bergblick.

Wohnzimmer:

Modern eingerichtet mit großer Wohnlandschaft (umbaubar mit Schlafmöglichkeit)

Designerstühle und hochwertiger Esstisch

Flachbildfernseher für entspannte Abende

Schlafzimmer:

Gemütliches Boxspringbett für erholsamen Schlaf

Jugendstil Kleiderschrank

Küche:

Hochwertige, moderne Einrichtung

Miele Herd, Spülmaschine, Cerankochfeld, Mikrowelle

Essbereich für gemeinsame Mahlzeiten, alles vorhanden.

Bad:

Nach einem wundervollen Tag in der Natur lädt das modern ausgestattete Bad zum Verweilen in der Badewanne ein, oder Sie machen einen Ausflug in die Kristalltherme am Kochelsee,.

Speise/Abstellkammer:

Ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände

Freizeitmöglichkeiten:

Nicht nur eine tolle Wohnung sondern auch zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor Ihrer Haustür:

Wassersport am Kochelsee (Segeln, Surfen, Schwimmen, Rudern)

Wandern, Mountainbiken und Bergsport in den umliegenden Alpen

Radfahren entlang malerischer Strecken

Entspannung auf der Holzterrasse mit Bergblick oder dem Balkon mit Seeblick.

Mietkonditionen:

Die Wohnung ist befristet verfügbar. Mietdauer und Konditionen können individuell vereinbart werden. Melden Sie sich für eine Besichtigung und weitere Informationen. Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr neues Traumzu Hause zu zeigen.

Erleben Sie einzigartiges Wohnen inmitten der atemberaubenden Natur des bayerischen Voralpenlands – ich freue mich auf Sie!

## Ausstattung

Ausstattung - im Augenblick möbliert, je nach Bedarf kann letztlich alles zur Verfügung gestellt werden, was gebraucht wird - somit ideal als Übergangslösung oder als Ferienwohnung oder als schnelle Lösung zur Relocation oder nach Trennung oder ähnlichem.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten

## Sonstiges

wie schon erwähnt, ist es eine möblierte Wohnung, die befristet (gerne länger) zur Verfügung steht. Egal, ob als temporäre Unterkunft, Ferienwohnung oder Übergangslösung. Die Wohnung selber ist frisch renoviert, aussen (Garten, Stellplatz, Fassade, und teilweise auch Resthaus) werden noch Arbeiten durchgeführt. Mit den pauschal abzugelenden Nebenkosten sind sowohl Heizung, Internet, ein Stellplatz als auch die üblichen Stromkosten (sofern Sie nicht daran denken hier Kryptomining zu betreiben ;-)) gedeckt.

## Lage

Das Objekt befindet sich in Kochel am See und das ist in diesem Fall auch wörtlich zu nehmen! Nicht nur am See sondern direkt am See! In unmittelbarer Umgebung (100 m) der Wohnung verkehren die Buslinien Richtung Garmisch (Walchensee) bzw zum Bahnhof nach Kochel am See. Gegenüber vom Objekt befindet sich das erstklassige Hotel Grauer Bär mit hervorragendem Restaurant und Seeterrasse. Die bekannten Künstler der Malergruppe Blauer Reiter haben sich in direkter Umgebung getroffen und gemalt. Deren Bilder kann man in Museen, die fußläufig erreichbar sind, bewundern. Weiter entfernt finden Sie darüber hinaus mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einen Kindergarten. Ein Kino, eine gute medizinische Versorgung und zahlreiche Erholungs- und Sportangebote erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis. Der öffentliche Nahverkehr gehört zum Tarifverbund MVV und eine stündliche Zugverbindung nach München sind perfekt, um auch ohne Auto die Natur genießen zu können. Falls Sie ein Auto nutzen, gibt es bei Bedarf einen PKW Stellplatz am Haus (+30€).

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	271,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essplatz



Küche/Essplatz

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Blick vom seeseitigen Balkon