

# Exposé

## Maisonette in Grassau

### Exklusive 4-Zimmer-Neubauwohnung nahe Golfplatz und Chiemsee



Objekt-Nr. **OM-306736**

### Maisonette

Verkauf: **725.000 €**

Ansprechpartner:  
Gabriele Weber

83224 Grassau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Garagen	4
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Carports	1
Hausgeld mtl.	376 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete, luxuriöse Neubauwohnung in Grassau/Ortsteil Mietenkam in sehr ruhiger Wohnlage mit wunderschönem Blick auf die umliegenden Berge und den nahen Westerbuchberg (incl. Carport, Stellplatz und Marken-Einbauküche)

Die 106 m<sup>2</sup> große Massivbau-Wohnung befindet sich in einem 4-Parteien-Haus im 1. Obergeschoss plus Dachatelier. Sie betreten die Wohnung über den großzügigen Eingangsbereich. Hochwertig gewachstes Vollholz Eichenparkett ist durchgängig von Eingang, über die beiden Schlafzimmer bis zum offenen Wohn-Essbereich verlegt. Sowohl Wohn- wie auch Essbereich haben einen eigenen Zugang zum tiefen Südwestbalkon.

Ein geschmackvolles Bad mit italienischen Designerfliesen rundet das edle Ambiente ab.

In einem kleinen Hauswirtschaftsraum mit eigener Belüftung finden Waschmaschine, Trockner und Getränke gut Platz.

Eine handgefertigte Vollholztreppe führt vom 1. Stock in das darüber gelegene Dachatelier, das mit einem hochwertigen, weichen Velourboden ausgelegt wurde. Von hier aus können Sie den Nordwestbalkon betreten und im Abendrot ein gemütliches Gläschen Wein genießen. Auch auf dieser Ebene wurde noch ein lichtdurchflutetes Duschbad mit WC und Waschbecken, sowie ein kleiner Abstellraum eingepflanzt.

Für ein behagliches Wohnklima sorgen eine moderne dezentrale Lüftungsanlage und elektrischen Rolläden mit jalousierbaren Lamellen in allen Aufenthaltsräumen. An heißen Sommertagen haben Sie es somit angenehm kühl und müssen nicht auf den Blick nach draußen verzichten.

Die großzügige, moderne Küche mit hochwertigen Markengeräten, einem Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug der Firma Siemens sowie eine edle Naturstein-Arbeitsplatte schenken dem Raum eine elegante, helle Note.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Carport, ein Außenstellplatz und eine Fahrradbox.

Die Nähe zum Golfplatz, dem Chiemsee und den Chiemgauer Alpen machen diesen Neubau zu einem besonderen Juwel.

## Ausstattung

- Nähe zum Chiemsee (6 km) und den Chiemgauer Alpen (5 km)
- 4-Parteien Wohnhaus, ruhige Lage
- KfW-Effizienzhaus-Standard 55
- umweltbewusstes Energiekonzept mit einer Luftwärmepumpe
- dezentrale Lüftungsanlagen in allen Aufenthaltsräumen.
- raumbezogene Fußbodenheizung (Thermostatregelung)
- Parkettböden und italienische Design-Steinfliesen
- weiße schwellenlose Innentüren
- Bad-Handtuchheizung
- elektrische Rolläden
- hochwertige Ausstattung der Badezimmer
- luxuriöse Küche
- große Fensterflächen, die die Wohnung mit Licht durchfluten
- hohe Decken

- 2 Balkone
- Außen-Stellplatz und Carport
- abschließbare Fahrradboxen

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Carport und Stellplatz im Wert von 23000 € und hochwertige Markenküche im Wert von 30000 € sind im Preis enthalten.

Bezug nach Vereinbarung

Verbrauchsausweis liegt bei Besichtigung vor

moderne, hochwertige Einbauküche

mit Markengeräten

Übrigens, mit diesem Kauf sparen Sie ca. 25.883 € Maklerprovision

keine Makleranfragen !!!

**Lage**

Mietenkam ist ein kleiner Ortsteil des Luftkurorts Grassau und von der malerischen Landschaft der Chiemgauer Alpen und des Chiemsees umgeben und bietet eine ruhige und ländliche Umgebung. Diese eignet sich ideal um dem Stress des Alltags zu entfliehen.

Im Sommer gibt es zahlreiche Sportmöglichkeiten, wie Wander- und Radtouren zu bewirtschafteten Almen oder die Nutzung des direkt angrenzenden Golfplatzes. Langläufer werden von den gut präparierten Loipen begeistert sein, während Skisportler die nahegelegenen Skigebiete wie die Steinplatte oder die Skigebiete im Salzburger Land besuchen können.

Neben einem kleinen Dorfladen im Ortsteil Mietenkam bietet der Ort unzählige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Bioladen, DM, Edeka, Aldi, Lidl, ...).

Dank der schnellen Anbindung an die Autobahn A8 in Richtung Salzburg und München sowie zum nur 7 Minuten entfernten Regionalbahnhof Übersee (ebenfalls West-Osttrasse, München-Salzburg) und zum etwa 35 Minuten entfernten "Mozart" Flughafen in Salzburg ist Reisen einfach und bequem. Ein ausgebauten Busnetz rundet das Angebot ab.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



offene moderne Wohnküche



offene Wohnbereichsgestaltung



Gang zum Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gästebad



Atelier

# Exposé - Galerie



Südwestbalkon



Blick vom Balkon



# Exposé - Galerie



Nächste Umgebung

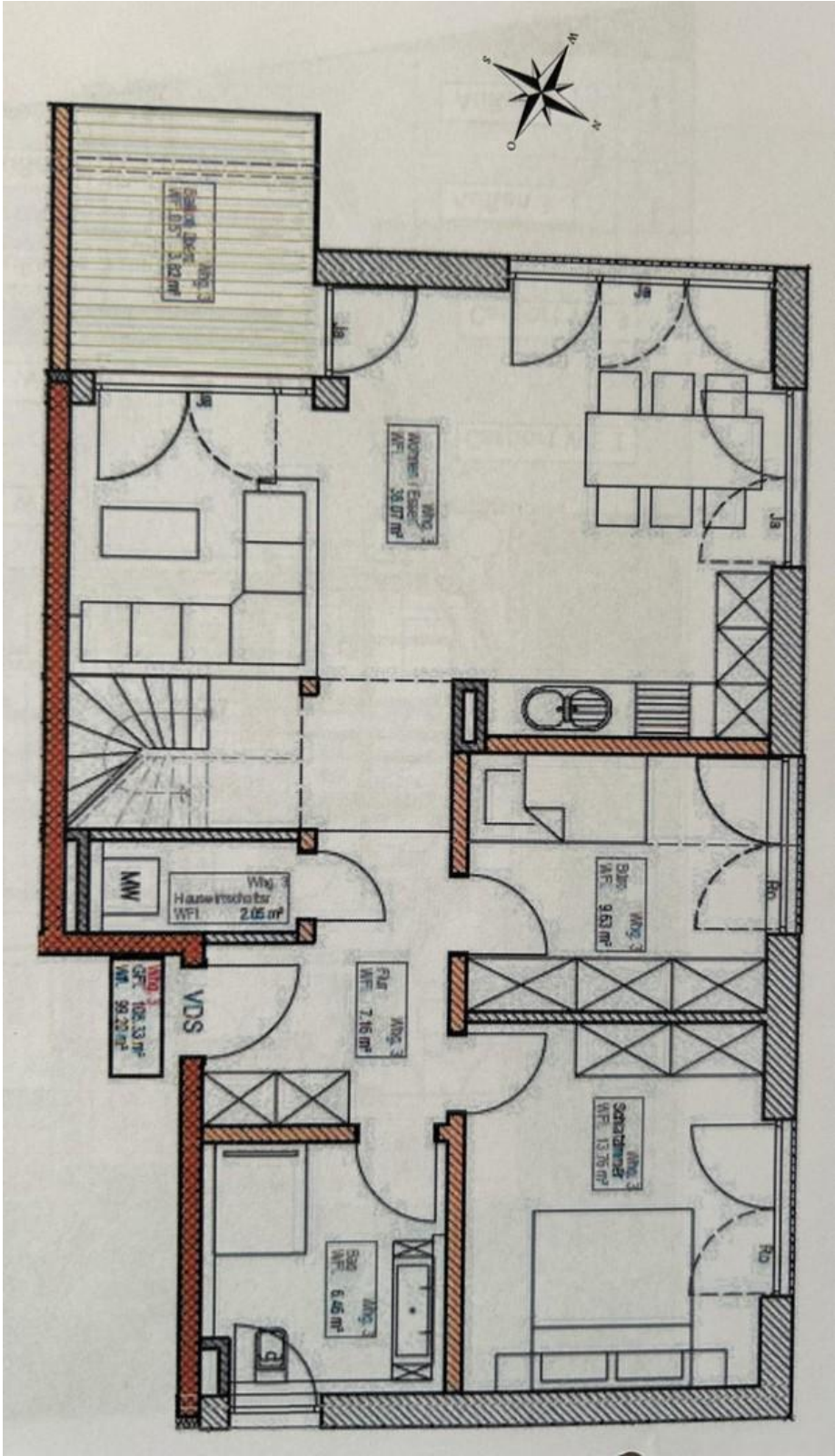


Café am Golfplatz

# Exposé - Galerie

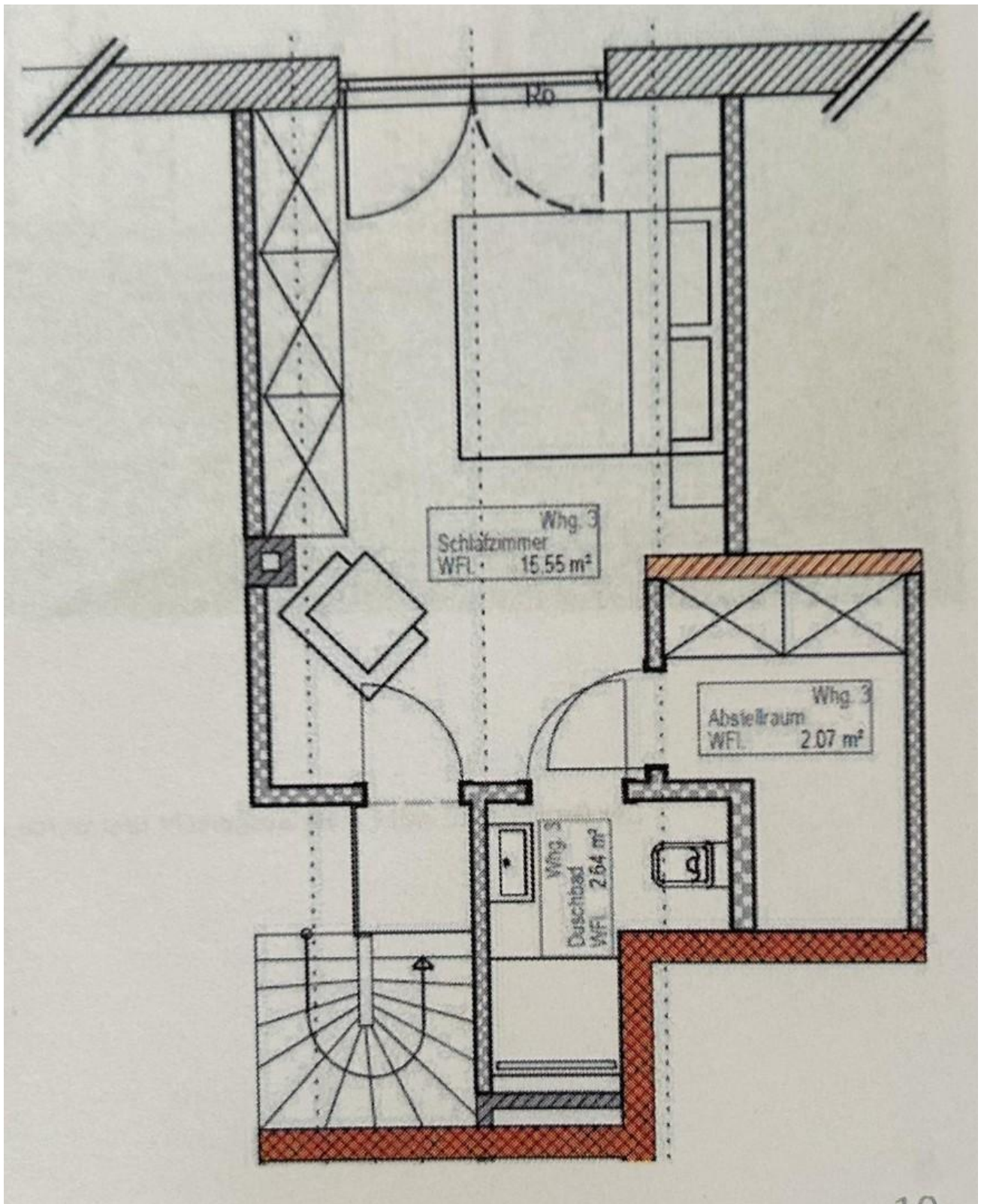


# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachatelier