

Exposé

Dachgeschosswohnung in Riedering Helle, freundliche 3Zi.-DG- Wohnung



Objekt-Nr. **OM-308376**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:
Sabine Mauermann

83083 Riedering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	125,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle abgeschlossene Wohnung ist durch das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus erreichbar und liegt im zweiten Obergeschoss.

Sie erstreckt sich über großzügige 83 Quadratmeter Netto-Wohnfläche (125qm brutto incl. Speicherflächen) und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 3 Parteien.

Sie ist perfekt geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien, die modernes Wohnen in einer erstklassigen Lage suchen. Vom hellen Flur zweigen alle Räume ab.

Ein geräumiges Wohnzimmer mit ausreichend Platz für eine Wohnlandschaft und Zugang zum Balkon ist der Mittelpunkt dieser 3 Zimmerwohnung. Hier sorgt im Winter neben der Zentralölheizung, die mit Solarthermie ergänzt wird, ein neuwertiger Holzofen zusätzlich für gemütliche Wärme.

Vom Wohnzimmer erreichen Sie den überdachte Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist und einen direkten Blick auf die Hochries bietet. Leicht seitlich öffnet sich die Aussicht Richtung Irschenberg. Hier kann man den gelungenen Tag entspannt ausklingen lassen.

Die offene Küche rundet den Wohn- und Essbereich ab.

Das Hauptschlafzimmer bietet Platz für ein komfortables Doppelbett und verfügt über mehrere schreinergefertigte Einbauschränke.

Das zweite Schlafzimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lässt, ist gleich nebenan.

Das gut erhaltene Tageslichtbad ist in einem gepflegten Zustand. Zur Ausstattung gehört eine Badewanne. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt im Bad.

Ausstattung

Dachfenster mit elektr. Rollos neu in 2022

Holzofen

Kinder-/Arbeitszimmer mit Laminat

Einbauküche

großzügiger breiter und überdachter Balkon

KFZ-Außenstellplatz

Kellerraum

Baujahr DG 1996

Heizart: leichtes Heizöl, ergänzt mit Solarthermie

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Besichtigung nach Terminvereinbarung selbstverständlich möglich!

Heizung wird unterstützt mit Solarthermie!

Verkauf direkt von Eigentümer!

Lage

Das Gebäude liegt ruhig in einer Anliegerstraße am südlichen Ortrand mit Bergblick.

Im Ort gibt es einen Gasthof, eine Bäckerei, die auch ein Sortiment an Grundnahrungsmitteln führt, einen Kindergarten und eine Grundschule (bis einschließlich 4. Jahrgangsstufe) , die jeweils fußläufig in wenigen Gehminuten zu erreichen sind. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sind in 4km Entfernung in Riedering oder Frasdorf .

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut. Die Autobahn A8 ist nur wenige Kilometer entfernt, was eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Rosenheim, München und Salzburg oder Kufstein ermöglicht.

Die Umgebung ist geprägt von grünen Wiesen, sanften Hügeln und Wäldern. Hier können Bewohner und Besucher die Schönheit der bayerischen Landschaft genießen und erholsame Spaziergänge oder Fahrradtouren unternehmen. Die Nähe zum Simssee, einem der wärmsten Seen Bayerns, bietet zudem vielfältige Wassersportmöglichkeiten und eine entspannte Atmosphäre am Wasser. Auch der Chiemsee ist in ca. 15 Autominuten zu erreichen.

Die Umgebung ist für Sportler ein wahres Eldorado: Wandern, Schwimmen, Mountainbiking, Drachenfliegen, Skifahren, Rodeln, Reiten, Golf, Tennis, Segeln etc.

Besichtigungen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung möglich, da Wohnung vermietet!

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche/Essbereich



Holzofen Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Südbalkon



Schlafzimmer

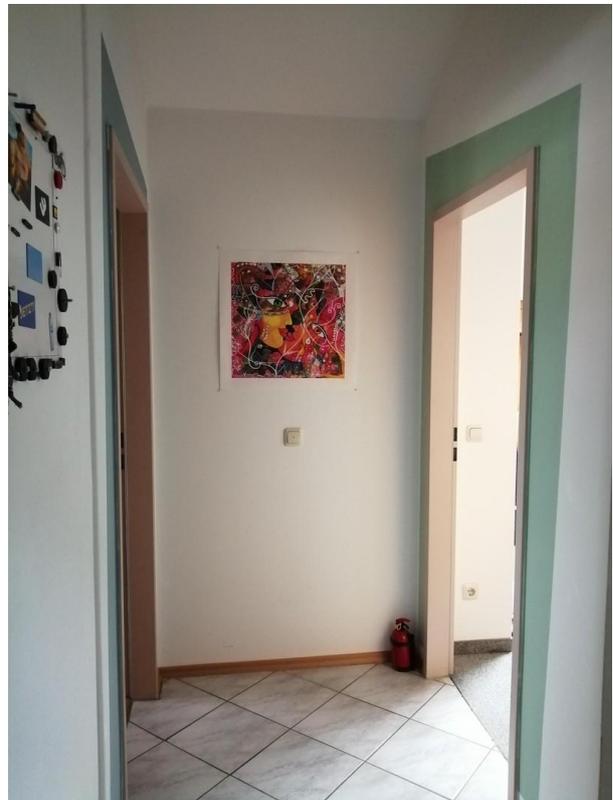
Exposé - Galerie



Kinder-/Gästezimmer/Büro



Zugang Speicher



Exposé - Galerie



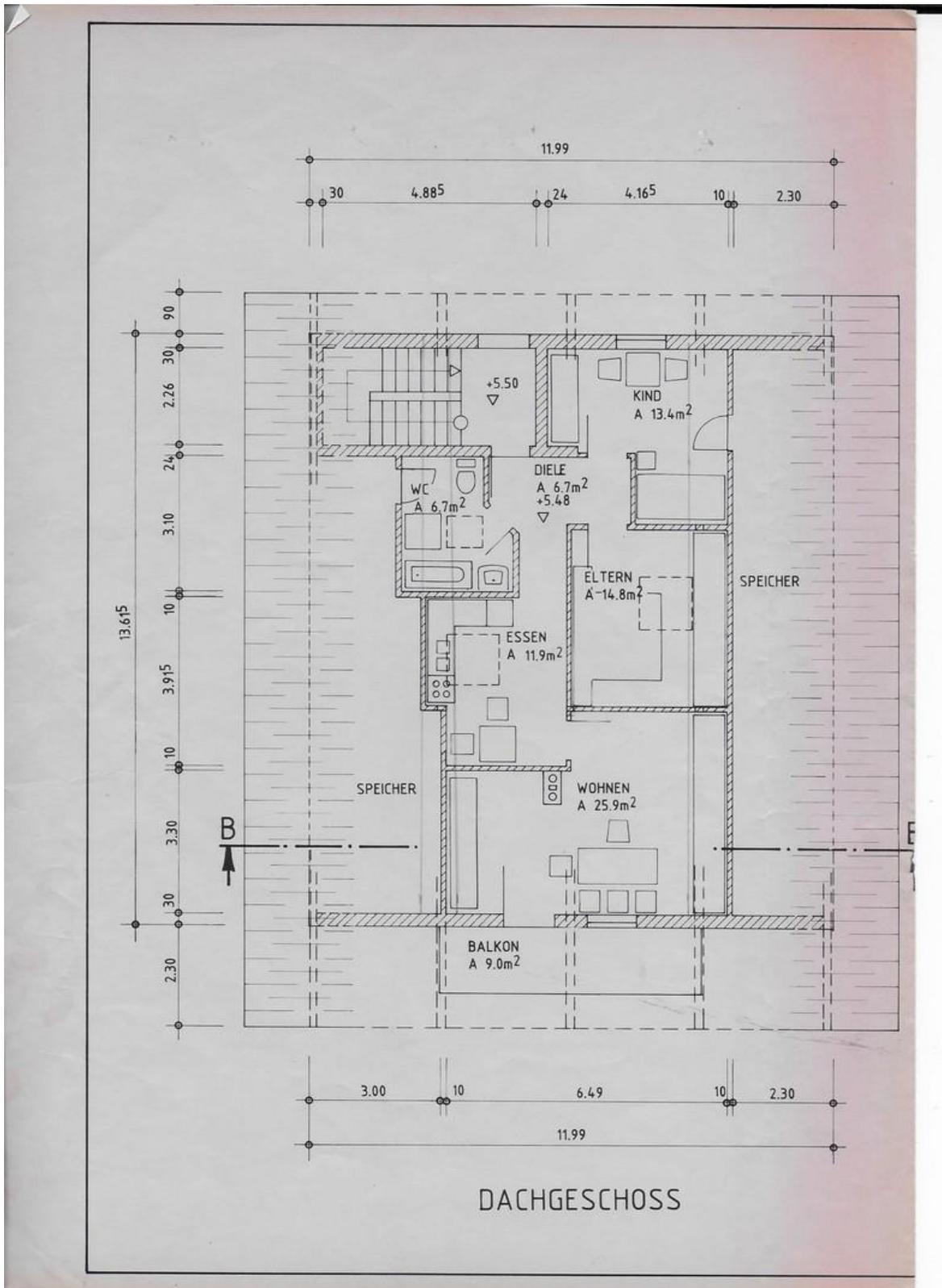
Bad



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

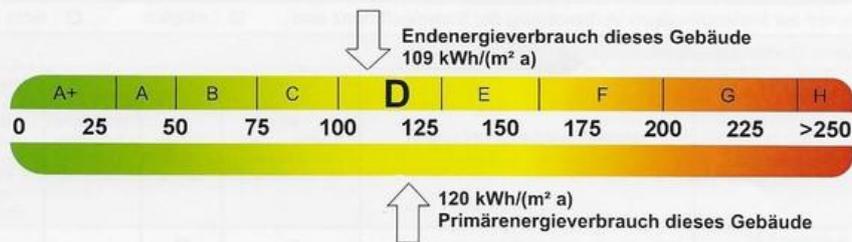
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2019-002729215
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



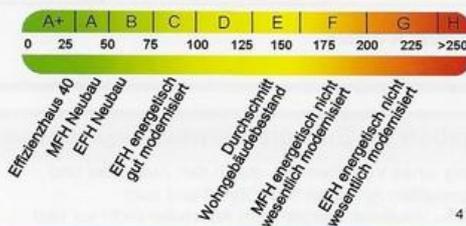
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

109 kWh/(m² a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2016	leichtes Heizöl	1,1	49140,0	7512,7	41627,3	0,97
01.01.2017	31.12.2017	leichtes Heizöl	1,1	40000,0	5358,0	34642,0	0,95
01.01.2018	31.12.2018	leichtes Heizöl	1,1	45000,0	4648,5	40351,5	1,09

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{i,n}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

