

Exposé

Dachgeschosswohnung in Feldkirchen-Westerham

Großzügige 3-Zimmer Dachgeschosswohnung - Provisionsfrei vom Eigentümer



Objekt-Nr. **OM-309167**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Silke Rothenstein

83620 Feldkirchen-Westerham
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	98,90 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	24,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss einer kleinen, sehr ansprechenden Wohnanlage mit nur insgesamt drei Einheiten, die aufgrund des großen Quergiebels und der Dachgaube über ein tolles Wohnambiente verfügt.

Zentraler Mittelpunkt ist der mit einem Holzofen ausgestattete Wohn- / Essraum mit integriertem Küchenbereich und Zugang zum großzügigen Balkon.

Zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein Bad mit Wanne und Dusche runden das Angebot ab.

Die anrechenbare Wohnfläche nach DIN beträgt ca. 98,9 qm, die nutzbare Grundfläche jedoch ca. 126,2 qm.

Ferner gehört zur angebotenen Immobilie ein kleiner Abstellraum (ca. 3qm) direkt neben dem Wohnungseingang, ein großer, gemauerter Kellerraum in Wohnqualität (ca. 21 qm) sowie ein Kfz-Außenstellplatz.

Die Wohnung liegt ruhig und sonnig im westlichen Ortsbereich von Feldkirchen

Ausstattung

- Parkett im Wohn-/Essbereich und in den Schlafräumen
- Diele, Bad und Küchenbereich sind gefliest
- Hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsfläche (ohne Kühlschrank); eingebaut 2006, Neupreis ca. € 27.000,00; Induktionskochfeld und Geschirrspüler (beides von Miele) vor ca. 7 Jahren erneuert
- Einbauregal und Einbauschränk im Wohnbereich; Einbauschränk im Elternschlafzimmer beides von der Schreinerei Berg
- Contura Holzofen mit Backfach im Wohn-/Essbereich
- Seitenmarkisen und Sonnensegel Balkon
- Kellerraum in Wohnraumqualität mit Laminat
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit Anschluss für die eigene Waschmaschine und Trockner im Kellergeschoss
- Gas-Zentralheizung (Fußbodenheizung)
- Kinderzimmer kann um Galerie und Dachfenster erweitert werden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Verkauf Provisionsfrei vom Eigentümer

Lage

Feldkirchen-Westerham ist eine Gemeinde im Landkreis Rosenheim mit rd. 11.300 Einwohner. Der Ort liegt ca. 35 Kilometer südöstlich von München und ist landschaftlich von der reizvollen Umgebung des bayrischen Voralpenlandes geprägt. Die Gemeinde bietet eine gute Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Infrastruktur.

Feldkirchen-Westerham bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten und verschiedenen Freizeitangeboten, welche alle fußläufig erreichbar sind. Auch kulturelle Veranstaltungen und Vereinsaktivitäten prägen das Gemeindeleben. Die Nähe zu München ermöglicht zudem eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Autobahn (A8 Weyarn und Irschenberg).

Von Feldkirchen-Westerham ist man in ca. 30 Minuten in München, Rosenheim oder am Tegernsee; daher ist es ein attraktiver Wohnort für Pendler und Naturliebhaber.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,84 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Keller

Exposé - Galerie



Ansicht Süden



Eingang



Ansicht Nordwest

Exposé - Grundrisse

