

Exposé

Maisonette in Bad Kohlgrub

2 Wohn. 95,28 u. 55,67 qm(ca.), barriere/mieter-frei, B-Energie neuw., zauberhafte Lage u. Aussicht



Objekt-Nr. OM-312845

Maisonette

Verkauf: **626.900 €**

Ansprechpartner:
HrBradatsch
Telefon: 089 58998897

82433 Bad Kohlgrub
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	144,92 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	22.900 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	318 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zwei Eingänge ermöglichen einen jeweils unabhängigen Zugang in die Wohnung. Sie liegt auf zwei Ebenen. Diese sind innerhalb der Maisonette über eine Treppe erreichbar. Von außen bietet ein Aufzug im Treppenhaus Zugang zu beiden Eingängen und Ebenen.

Diese 144,92 qm (ca.) große Wohnung kann in zwei selbstständige Wohnungen geteilt werden.

Beide können dann unterschiedlich genutzt werden. Insbesondere, sofern die gesamte Wohnung zu groß erscheint.

Die Teilung kann entweder als „light“-Variante mittels einfacher Trennung erfolgen, wobei die Wohnung formal im Grundbuch als eine bestehen bleibt.

Oder als endgültige Variante durch noch konsequentere Trennung, so dass auch grundbuchrechtlich zwei unabhängige Wohnungen entstehen, mit Wohnfläche (ca.)

der Wohnung in der oberen Etage 95,28 qm

der Wohnung in der unteren Etage 55,67 qm

Barrierefreiheit

Im gesamten Wohngebäude sowie in der Wohnung liegt vollständige echte Barrierefreiheit vor. Damit besteht bereits heute entsprechende Zukunftssicherheit für Wechselfälle des Lebens.

Energieeffizienz B

Energieeinsparung in der Gegenwart und sicher in die Zukunft. Entsprechende bestehende und geplante Bestimmungen werden bereits eingehalten. Gemäß Vergleichswerten entspricht Endenergie B der Kategorie Einfamilienhaus Neubau.

Neuwertigkeit

Die Wohnung wurde zum Jahreswechsel 2015/2016 inklusive der Sonderwünsche fertiggestellt und bezogen.

Sehr gepflegt

von den Eigentümern, welche die Maisonette bisher bewohnt haben.

Mieterfrei

Ausstattung ist luxuriös

Das Wohngebäude steht in einem sich etwas erhöhendem Terrain. Daher handelt es sich auch bei dem unteren Teil der Maisonette nicht etwa um einen Souterrainbereich, sondern um einen normalen Erdgeschosswohnraum.

PKW-Stellplatz in ebenerdig gelegener Gemeinschafts-Garage (weiteres unten)

Ortschaft und Lage ist zauberhaft. Großartige Aussichten auf die Landschaft und ins Grüne. Zur Städtchen-Mitte in wenigen Minuten zu Fuß. Vollständige Versorgung des täglichen Lebens. Tolle ganzjährige Freizeitmöglichkeiten vor der Haustür.

Geeignet sowohl für Einzelpersonen oder Paare in jedem Alter als auch für Familien.

Gründe: wie die Wohnung ausgestattet ist und sich flexibel aufteilen lässt, wie das gesamte Wohngebäude barrierefrei ist und der Aufzug in jedes Geschoss hinführt und wie die Immobilie gelegen ist.

Flexibilität

Diese Wohnung kann einfach an Veränderungen im Leben angepasst und flexibel genutzt werden. Neben dem Selbstbewohnen kann sie aufgrund ihrer Teilbarkeit auch beispielsweise teils vermietet werden.

Preisvorteil

Sofern man eine der beiden Wohnungen nach erfolgter Aufteilung verkauft, würde man im Verkaufserlös einen Gewinn bergen, da die Immobilienwerte beider Wohnungen dem Wert der bestehenden übersteigen.

Direkt vom Eigentümer ohne Provision zu kaufen.

Bitte zögern Sie nicht, Ihre Anfragen mitzuteilen. Gerne erhalten Sie weitere Auskunft.

Die Wohnung kann jederzeit besichtigt werden, was vorteilhaft ist, um ihre spezifischen Vorzüge persönlich zu erleben.

Ausstattung

Man gelangt durch den Zugangsbereich der sehr gepflegten Gartenanlage zum Hauseingang. Ein Zaun umsäumt das über 4.051 qm große Grundstück. Sehr ansprechende Gestaltung des Gebäudes, mit herrschaftlichen Reminiszenzen an ein vormalig hier stehendes Schlösschen. Die Exklusivität wird durch die Hochwertigkeit des Materials bestätigt. Aufgrund der intelligenten Planung ist auch der praktische Alltag gut aufgehoben.

Diese Maisonette ist sehr schön, großzügig und sonnendurchflutet. Aus ihr genießt man den Rundum-Ausblick auf die Natur und den Landschaftsverlauf. Durch die umfangreiche Schiebetür an der Terrasse und die Fenster zum Süden werden beeindruckende Blicke gewährt. Die Terrasse zum Westen lädt zum sonnigen Aufenthalt ein. Hier und im Wohnzimmer sind der Verlauf der Sonne und ihr Untergang zu erleben. Bergspitze und Bachhang ist besonders aus dem Küchenbereich und dem Baderaum zu sehen. Bis nach Murnau fächern sich die Farbschichten der Landschaften, wie in einem Aquarellbild, wenn das Laub abgefallen ist. Aufgänge der Sonne über das ganze Jahr aus den Zimmern im Osten zu beobachten.

Die Wohnflächen (ca.) der Wohnung bestehen aus 91,39 qm der oberen Etage und 53,53 der unteren.

Schnitt und Aufteilung sind dem Grundriss zu entnehmen.

Einzelsteuerbare Fussbodenheizung überall. Große werthaltige Keramik-Fliesen mit sehr nachhaltiger Wärmeabgabe belegen den Boden der gesamten Wohnung.

Die Fenster besitzen eine sehr hohe Wärmedämmung und eine sehr hohe Schalldämmung, sie sind dreifach verglast, weiß, aus Kunststoff umrahmt, groß und vorsorglich mit einer Sicherung gegen Einbruch ausgestattet.

Der Küchenraum hat ein eigenes Fenster mit schöner Aussicht. Er ist abschließbar mit einer Tür. Diese ist zur weiteren Lichtdurchflutung und zur sichtbaren Einbindung der Küche zum weitem Wohnraum hin eigens mit Verglasungen versehen. Die Einbauküche ist maßangefertigt und alles ist sehr ausgeklügelt, Markengeräte sind integriert, der Abzug für den Dunst wird echt an der Fassade abgeleitet (kein bloßes Umwälzen), etc. Alles ist sehr gepflegt und kann wirklich sofort benutzt werden.

Zwei separate Badezimmer. Jedes mit Tageslicht aus eigenem Fenster durchflutet. Bodengleichheit und Barrierefreiheit der jeweiligen Duschbereiche. In der oberen Etage zusätzlich ein gedoppeltes Waschbecken und eine Badewanne.

Die Terrassenfläche hat eine Überdachung und ist zusätzlich mit Belichtung und sehr gepflegten Markisensystem ausgestattet, welches sich elektrisch regeln lässt. Sehr schön gestaltete Gartenanlage. Die Sprechanlage besitzt zusätzlich eine Kamera.

Auf der Ebene des Erdgeschosses auf der Nordostseite stehen eigene Stellplätze und Anschlüsse für die eigene Waschmaschine und den Kondenzttrockner im separaten Waschkabine zur Verfügung. Der Bereich zum sicheren Abstellen der eigenen Fahrräder sowie der Raum zur Müllentsorgung sind ebenerdig erreichbar: entweder vom Innenbereich her oder von außen.

Barrierefreiheit zu und in allen Bereichen des Anwesens.

Das Schlösschen-artige Wohngebäude wurde von einem einheimischen Architekten erdacht, welcher auch deren Bau geleitet hat. Von ortsansässigen Gewerken gebaut. Ziegelbauweise der tragenden Innenräume, der Trennwände der Wohnungen mit zusätzlichem Schallschutz; Wärmeschutz und Schallschutz gem. Bestimmungen. Verwendete Naturprodukte sorgen für Behaglichkeit und Ruhe und tragen zur Qualität des Wohnens und Lebens bei.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Das gesamte Wohngebäude wird sehr sauber gehalten. Der engagierte Hausmeister wohnt ebenfalls hier. Alles wird in einem sehr gepflegten Zustand bewahrt.

Der PKW-Stellplatz ist auf bequeme Weisen zu erreichen. Er liegt unmittelbar am Treppenhaus mit Aufzug bzw. nächstgelegen dem Eingang der unteren Etage der Wohnung. Die Einfahrt zur Garage ist ebenerdig (keine „Tief“-Garage) und Innen ist reichlich Platz zum Rangieren. Torfunktion per Fernbedienung. Der PKW-Stellplatz im Garagenraum ist selbstständig von der Wohnung, stellt also nicht einen Teil des Wohnungsangebots dar, und steht unabhängig von der Wohnung zum Kauf für 22.900 eur zur Verfügung. Besucher können einen der ausgewiesenen Stellplätze im Außenbereich benutzen.

Der aufgeführte Betrag pro Monat für Hausgeld von aktuell 318,53 eur stellt die gewöhnlichen Kosten im engeren Sinne dar, sowohl die umlagefähigen als auch die nicht umlagefähigen. Hinzu kommt der Betrag von 67,19 eur für die Rücklage zur Erhaltung sowie der Betrag für die umlagefähigen Kosten für Heizung und Wasser verbrauchsabhängig.

Eine vollständige Teilung der bestehenden Maisonette ist bereits konzeptionell und praktisch im Ansatz vorbereitet: jede Wohneinheit ist bereits mit einem Bad ausgestattet, Infrastruktur in der Wohnung teilweise bereits vorhanden bzw. zur Ergänzung angelegt, für die Platzierung einer kleinen Küche in der unteren Etage bestehen verschiedene Möglichkeiten, Auskunft des Notariats liegt vor, Kostenvoranschlag für bauliche Änderung ist in Auftrag gegeben, etc.

Eine Provision für Makler fällt NICHT an.

Beispielsweise würde bei einem Provisionssatz 3,57% bezogen auf den Kaufpreis 626.900 käuferseits zusätzliche Erwerbsnebenkosten von 22.380,33 eur entstehen. Diese Kosten fallen vergleichsweise hier nicht an. Zinsen hierfür bei einer eventuellen Finanzierung ebenfalls nicht. Sofern der Garagenstellplatz dazu erworben wird, ergäbe sich dem entsprechend betr. Provision für den Käufer insgesamt eine Einsparung von 23.197,88 eur.

Wir bitten Sie zu beachten, dass alle aufgeführten Informationen vorsorglich ohne Gewähr für die Vollständigkeit und die Richtigkeit derselbigen getätigt werden.

Lage

Die Lage des Wohnschlösschens ist schon von einzigartiger Art. Erhabenheit. Weitläufige Landschaften. Wiesen, Hügel, Wald, Berge. Bergbach in tief gelegenem Bachbett. Stille Kirchenkapelle flankiert die segensreiche Ruhe. Alter Baumbestand. Erlebnis des Wechsels der Jahreszeiten unmittelbar. Rundum unbebaubar.

Im höheren Kurggebiet von Bad Kohlgrub, ein seit 1948 anerkanntes Heilbad mit Mooren, so am höchsten gelegen in Deutschland. Charmanter Mikro- wie Makrokosmos.

Die Anbindung ist gut und schnell: Bahnverbindungen und Busverbindungen. Murnau, Oberammergau sowie Richtung Westen. Von Murnau aus ist man im Stundentakt in etwa 39 min. in München. Im PKW ist München unter einer Stunde nah, GAP binnen etwa einer halben Stunde.

Vollständig infrastrukturelle Versorgung im Alltag: Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, die ganze gastronomische Vielfalt, Bäckerei, Arzt-Praxen, Apotheken, Physiotherapie, Schulen jeden Typs, Kirche, u.v.m.

Der Freizeitwert ist ausgesprochen hoch: das ganze Jahr über: Schwebebahn zum Hörne in Fußnähe, erhabener und erhebender Rundumblick auf dem Zeitberg und weiteren Gipfeln. Anlagen Kneip und Moore, Erlebnispfade an Waldschluchten, Naturpark der Ammergauer Alpen und überhaupt Natur der ganzen Zugspitzregion etc. In der Sommerzeit: See von Bad Bayersoien zum Baden, Liegewiesen und Kneippanlagen, der Staffelsee in Murnau; mehr als 400 km Wege zum Wandern und Radfahren in unterschiedlichen Höhen; Pracht der Blumen, u.v.m. In der Winterzeit:

Pisten zum Skifahren mit Lift in Fußnähe, Loipen zum Langlaufen ab Grundstück; Kulturveranstaltungen: z.B. Konzerte in der Kirche und im Kurparkhaus, weitere

Veranstaltungen in Bad Kohlgrub und in der Nähe, in Murnau u.a.: Museums-Besuche, Oberammerg.; Schlösser und Klöster, u.a.

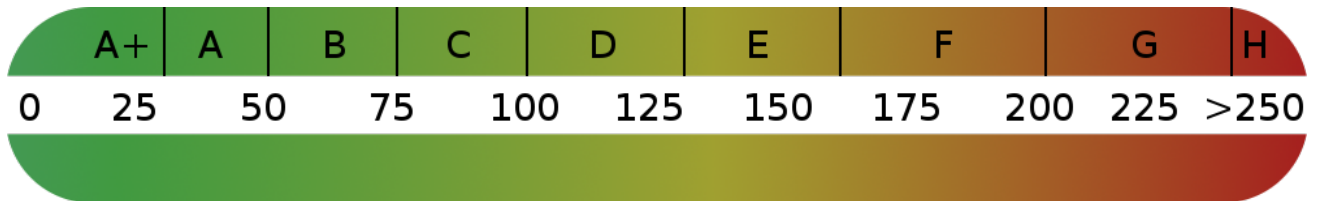
Bad Kohlgrub erlebt seit Jahren Zuwachs an Einwohnern und wird weiter infrastrukturell verdichten. Dies macht den Ort noch mehr attraktiv und zukunftsweisend.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,01 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzi. mit Süd-Fenster

Exposé - Galerie



Aussicht von Wohnzi. u. Terr.



Wohnzi. und Flur

Exposé - Galerie



Küchenbereich mit Süd-Fenster



Badezi. mit Süd-Fenster

Exposé - Galerie



Dusche und Badewanne



Duschbereich

Exposé - Galerie



Süd-Ost-Zimmer obere Etage



Zimmeraussicht Süden

Exposé - Galerie



Zimmeraussicht Süden



Zimmeraussicht Süden

Exposé - Galerie



Zimmeraussicht Süden



Aussicht Süden

Exposé - Galerie



Aussicht Osten

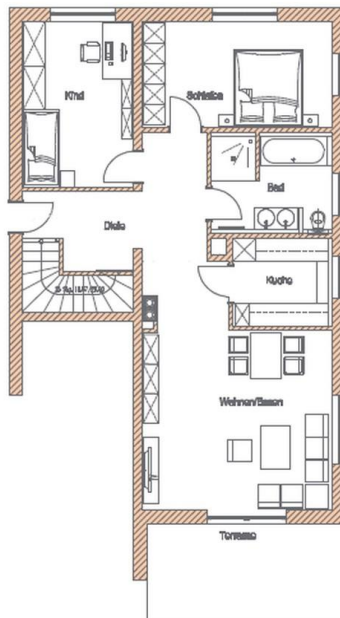


Aussicht Osten

Exposé - Galerie



Eingangstür u. Diele

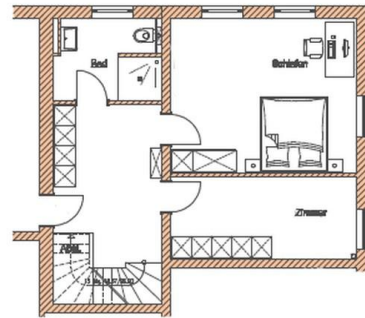


Obere Etage Grundriss

Exposé - Galerie



Aufzugeingang



Untere Etage Grundriss



Etage unten Eingang u. Diele

Exposé - Galerie



Treppe Innen u. Eingangstür



Diele untere Etage

Exposé - Galerie



Süd-Ost-Zi. untere Etage



Badezi. untere Etage

Exposé - Galerie



Wege beim Grundstück

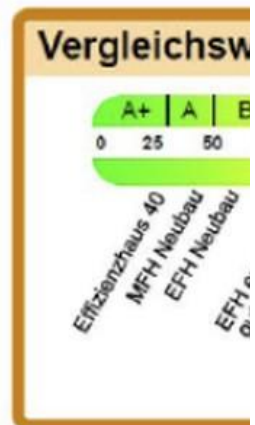


Wohnschlösschen

Exposé - Galerie



Wohnschlösschen



B Endenergie