

Exposé

Erdgeschosswohnung in Brannenburg

**Moderne 4,5-Zi-Wohnung mit freiem Bergblick, sonniger
Terrasse, Garten und hochwertiger Ausstattung**



Objekt-Nr. **OM-319980**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Kati und Ralph

83098 Brannenburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1958	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	117,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Erdgeschosswohnung in einem Zweifamilienhaus bietet 117 m² Wohnfläche und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie helle, freundliche Räume. Die Wohnung verfügt über eine großzügige, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit hochwertiger Glasüberdachung und Markise sowie einen weitläufigen, liebevoll gestalteten Gemeinschaftsgarten mit freiem Bergblick.

Die Raumaufteilung umfasst: Eingangsbereich/Flur, ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Terrassenzugang mit angrenzendem Esszimmer, drei weitere Zimmer, eine moderne, voll ausgestattete Einbauküche, ein Bad mit WC und Badewanne sowie ein zweites Bad mit WC und Dusche. Zusätzlich stehen Keller- und Dachbodenabteile sowie der Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Eine Garage ist ebenfalls Teil der Immobilie.

Ausstattung

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und wurde 2018 umfassend renoviert, einschließlich neuer Elektrik, Fußböden, 3-fach verglasten Fenster, Badezimmer und Einbauküche. Im Jahr 2022 wurde das zweite Bad stilvoll modernisiert, ein Kamin eingebaut, der Terrassenboden erneuert, eine Glasüberdachung errichtet, eine hochwertige Markise installiert sowie eine schalldichte Wohnungstür eingebaut.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Der Kaufpreis beträgt 695.000 €. Die Maklerprovision entfällt, da es sich um einen Privatverkauf handelt.

Lage

Die Immobilie liegt in Brannenburg, einem idyllischen Ort am Fuße des Wendelsteins und bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, mehrere Arztpraxen und öffentliche Verkehrsmittel sind direkt im Ort vorhanden. Kindergärten sowie Grund-, Haupt- und Realschule sind fußläufig erreichbar. Eine schnelle Anbindung zur Inntalautobahn und zur Bahnstrecke München-Innsbruck sorgt für ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus einer ruhigen Umgebung und einer sehr guten Anbindung an das städtische Leben.

Die Wohngegend ist von grünen Landschaften, Wäldern und Bergen umgeben und bietet somit zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Skifahren, Mountainbiken und mehr sind am nahegelegenen Sudelfeld und Wendelstein möglich. Ebenso ist es ein Katzensprung ins benachbarte Österreich. Auch für Kinder sind für die Freizeitgestaltung keine Grenzen gesetzt. Die Wendelsteinbahn ist nur 500 Meter entfernt, und dort findet sich eine vielseitige Freizeitanlage mit Bikepark, Hartplatz, Skatepark, Boulder-anlage, Slackline und Spielplatz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	235,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Bergblick

Exposé - Galerie



Kamin

Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Exposé - Galerie



Bad mit Dusche

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Büro



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Kinderzimmer



Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Aussicht von der Terrasse

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Vorgarten



Hausansicht

Exposé - Galerie



Garage (zweite von links)



direkte Umgebung

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

