

Exposé

Maisonette in Bad Kohlgrub

B-Energie, Barrierefrei, 2 Eingänge/Wohnn.: 96 + 56 qm(ca.), neuwertig, luxuriös, Top-Lage/Ausblicke



Objekt-Nr. OM-322397

Maisonette

Verkauf: **597.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Bradatsch
Mobil: 01516 1048992

82433 Bad Kohlgrub
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	145,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	23.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	319 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung erstreckt sich als Maisonette über zwei Etagen, die mit einer Treppe verbunden sind. 2 vollwertige Eingänge machen zudem beide Etagen unabhängig voneinander erreichbar. Ein Aufzug fährt in beide Etagen der Wohnung.

In 2 separate Wohnungen teilbar:

Aufgrund der 2 Eingänge, 2 Bäder, 2 Ebenen, u.a. bestehen bereits praktisch 2 Wohneinheiten, die einfach und praktisch getrennt werden können:

Option 1: die Wohnung bleibt rechtlich als ein Ganzes bestehen (ein Grundbuch-Blatt).

Option 2: vollständige Teilung in 2 rechtlich eigenständige Wohnungen (Teilungserklärung) mit Wohnflächen (ca.):

Wohnung Obere Ebene: 96,15 qm

Wohnung Untere Ebene: 55,67 qm

B Endenergie:

Zukunftssicher und sorgenfrei. Alle energetischen Anforderungen (65%-Regel, etc.) sind bereits erfüllt. Endenergie B entspricht gem. Vergleich der Gebäudeklasse Einfamilienhaus Neubau.

Barrierefrei:

Sowohl das ganze Anwesen nebst Anlage, Garage etc. als auch die Wohnung/en selbst sind vollständig barrierefrei.

Neuwertig:

Fertigstellung der Wohnung mit Sonderwünschen und Ersteinzug erfolgten im Dezember 2015. Seitdem vom Eigentümer selbst durchgängig bewohnt und sehr gepflegt.

Luxuriöse Ausstattung

Garagenstellplatz vorhanden (siehe bitte Sonstiges)

Das Anwesen ist in einen leicht aufsteigenden Hang hinein gebaut, so dass es sich bei der Unteren Ebene, obwohl Maisonette, ebenfalls um eine vollwertige EG-Wohneinheit (kein Souterrain) handelt.

Im zauberhaften Ort exponiert gelegen. Wunderbare Ausblicke in die Natur. Fußläufig zum Ortskern. Komplette Infrastruktur.

Für alle geeignet:

Singles und Paare jeden Alters sowie Familien.

Aufgrund der Aufteilung und Ausstattung der Wohnung selbst (Flexibilität: 2 Etagen, 2 Eingänge, 2 Bäder, etc.), der Gestaltung der gesamten Wohnanlage (Aufzug, Barrierefrei, Sicherheit, etc.), der Lage des Anwesens (Anbindung, Infrastruktur, Freizeitmöglichkeiten, etc.). Auch als Ferienwohnung bzw. Teil von ihr bestens geeignet.

Flexible Nutzung: Einfache und schnelle Anpassung an Lebenslagen und Wünsche.

Wirtschaftlich vorteilhaft:

Vermietung einer der beiden Wohneinheiten (Option 1) oder beide einfach möglich. Auch als Ferienwohnung.

Verkauf einer Wohneinheit nach Teilung (Option 2): die Summe der Werte der Wohnungen nach Teilung ist erheblich höher als der Wert der jetzigen ungeteilten Wohnung. Zahlreiche Interessenten nach Teilung für jeweils sowohl die Obere Wohnung als auch für die Untere Wohnung (für Kaufpreis EUR 227.000) bereits vorhanden.

Von Privat provisionsfrei zu erwerben.

Weitere Informationen und Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Besichtigung ist jederzeit möglich, sehr dienlich und empfehlenswert: nur so erhalten Sie einen wirklichen Eindruck vom Raumgefühl, von den Ausblicken und den Aufteilungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Die sehr schöne, großzügige und sonnendurchflutete Wohnung offenbart einen Panorama-Blick auf die umliegende Landschaft. Eine große Terrassenschiebetür und großflächige Südfenster lassen imposante Ausblicke zu und die Westterrasse bietet sonnigen Aufenthalt. Aus Wohnzimmer und Terrasse erlebt man die Sonnenuntergänge. Aus Küche und Bad sieht man die Bergkuppen und den Verlauf des Bachgefälles, die beiden (Schlaf-)Zimmer zudem die Landschaft, wenn das Laub abgefallen ist, bis nach Murnau, sowie ganzjährig die Sonnenaufgänge.

Die Obere Ebene besteht aus Wohnzimmer, Terrasse, zwei separaten Zimmern, Diele, Flur, Küche und Bad und umfasst eine Wohnfläche (ca.) von 91,39 qm. Die Untere Etage besteht aus Wohnraum, Zimmer, Bad, Diele, und umfasst eine Wohnfläche (ca.) von 53,53 qm.

Terrasse mit schön angelegtem Garten: überdacht; neuwertige elektrische Markise. Fußboden-Heizung in allen Räumen einzeln steuerbar. Die gesamte Wohnfläche ist mit zeitgemäßen großflächigen (30x60 cm) Bodenfliesen ausgelegt: hierzu wurden eigens hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen in Natursteinoptik gewählt, als beste Wahl für Fußbodenheizung, sie geben besonders gut und nachhaltig die Wärme ab. Große Fensterflächen mit hoch wärme- und schalldämmender 3-fach-Verglasung in weißen Kunststoffrahmen mit Einbruchssicherung. Die Küche mit Fenster ist mit eigener teil-verglaster Tür zum Wohnraum hin abschließbar. Die sehr gepflegte Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet sowie mit wirklichem Dunstabzug mit Abluft über die Fassade. 2 Bäder: jeweils mit Fenster und zeitgemäßen bodengleichen barrierefreien Duschen. Das Bad in der oberen Ebene verfügt zusätzlich über Badewanne und Doppelwaschtisch. Elektronische Gegensprechanlage mit Videokamera. Separater Waschraum im EG mit vollwertigen Tageslichtfenstern, mit Stellplatz und Anschlüssen für eigene Waschmaschine und Trockner. Fahrradabstellfläche und Müllentsorgungs-Raum sind sowohl über die Garage als auch von außen zu erreichen. Alles barrierefrei.

Solidität: Das Anwesen hat ein ortsansässiger Architekt geplant und die Bauleitung durchgeführt. Einheimische Handwerksbetriebe haben ihre fachmännischen Leistungen erbracht. Lt. Baubeschreibung: "Tragende Innenräume aus Hochlochziegeln ... 11,5 cm", "Wohnungstrennwände aus Schallschutzziegeln gem. DIN 4109", "Außenwände: Gemäß aktueller Wärmeschutzverordnung und Nachweis des Wärme- und Schallschutzes nach DIN 4108 bzw. 4109 mit hochwertigem Wärmedämmziegel, 36,5 cm gemauert. Dieses Naturprodukt sorgt für ein behagliches und ruhiges Zuhause und trägt mit seinen hervorragenden Wärmeschutzzeigenschaften zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei."

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Sorgenfreies Wohnen: Ein von der Eigentümergemeinschaft beauftragter Hausmeister, der selbst im Anwesen wohnt, kümmert sich stets engagiert um alle entsprechenden Aufgaben rund um die Wohnanlage. Das Anwesen ist außerordentlich sauber und gepflegt.

Bequem erreichbarer Garagenstellplatz: Ebenerdige Einfahrt, Tor mit Funkfernbedienung, großzügiger Rangierplatz, bequem gelegener großer Stellplatz direkt neben dem Zugang zum Treppenhaus, zum Aufzug und zum unteren eigenen Wohnungseingang. Der Garagenstellplatz ist separat von der Immobilie und kann gesondert erworben werden. Er ist nicht Bestandteil des Angebots. Für dessen Erwerb fällt ein Kaufpreis von EUR 23.000 an. Für Gäste stehen eigens Außen-Stellplätze zur Verfügung.

Bei dem aufgeführten monatlichen Hausgeld-Betrag von aktuell EUR rd. 319 handelt es sich um "Hausgeld" im engeren Sinne, darin sind die üblichen Kosten enthalten: umlagefähige wie Hausmeister, Hausreinigung (inkl. Treppen, etc.), Allgemeinstrom, Müllgebühren, Betriebskosten Aufzug, Versicherungen, Gebühr Niederschlagswasser, Gartenpflege, etc. sowie

nicht umlagefähige für Beratung, Instandhaltung, Hausbedarf, Verwaltung, etc. Die monatliche Erhaltungsrücklage beträgt EUR rd. 67. Umlagefähige Kosten für Heizung/Wasser/Abwasser kommen hinzu je nach Verbrauch.

KEINE Makler-Provision: Es fällt keinerlei Makler-Provision an. Auch keine sog. Innenprovision.

Bei einer Provision von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis EUR 597.000 würden für den Käufer Kosten in Höhe von EUR 21.312,90 anfallen. Um diesen Betrag fallen im Vergleich die Erwerbskosten günstiger aus. Etwaige Finanzierungskosten hierfür entfallen ebenfalls. Sofern der Garagenstellplatz dazu erworben wird, ergäbe sich entsprechend insgesamt eine Provisions-Ersparnis von EUR 22.134,00.

Bitte Beachtung: Alle Angaben vorsorglich ohne Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit.

Lage

Das Anwesen ist einzigartig gelegen und bietet ein erhabenes Lebensgefühl, die besondere Atmosphäre von Bergen, Hügeln, Wäldern, Bach, ist spürbar, die Jahreszeiten sind in ihrem Wechsel naturnah zu erleben. Es ist in Art eines Schösschens gestaltet und liegt herrschaftlich im Grünen mit Blick zu Bergen, Bach und weitläufiger Landschaft. Das über 4.000 qm große parkartige Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zu uralten Bäumen, romantisch bewachsenen Wegen und einer stillen Kirchenkapelle.

Der Ort Bad Kohlgrub ist das höchstgelegene Moorheilbad Deutschlands und seit dem Jahr 1948 als Heilbad anerkannt. Mit seinem ganz eigenen Charme lädt das Anwesen und der Ort sowohl zum wohnlichen Leben als auch zum Aufenthalt im Freien ein.

Sie gelangen über einen offenen Bereich mit Stellplätzen und Hauszugängen in die von einem Zaun umgrenzte, sehr gepflegte Grünanlage und erleben den exklusiven Ort mit hochwertigen Materialien sowie sehr ansprechender Außengestaltung. In der intelligent geplanten Anlage gestaltet sich auch der Alltag auf sehr angenehme Weise.

In ca. 7 min. fußläufig zum Ortskern mit kompletter Infrastruktur des täglichen Lebens: Supermarkt, Einzelhandel, Cafes, Bäckereien, das ganze vielfältige Spektrum der Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Physio, Rathaus, Kurhaus, Kirchen;

im Ort und im unmittelbaren Nachbarsort: alle Arten von Schulen (mit Schulbus), V-Markt, weiterer Einzelhandel und Dienstleistungen.

Schnelle Anbindungen: Gute Bahn- und Busanbindungen nach Murnau und Oberammergau. Von Murnau stündlich in ca. 40 min. nach München. Per Auto ist München in ca. 55 min. erreichbar, Garmisch-Partenkirchen in ca. 30 min.

Sehr hoher Freizeitwert: Ganzjährig: historische Hörnle-Schwebbahn zum Zeitberg-Aussichtspunkt (360 Grad Rundblick auf die Berggipfel), Moor- und Kneipanlagen, Waldschlucht-Erlebnispfad; Natur und Naturpark in den Ammergauer Alpen und Zugspitzregion, Schwimmbäder, u.v.m. Im Sommer: Badeseesee in Bad Bayersoien mit kostenfreien Liegewiesen und Kneippanlage, Staffelsee; 500 km Wander- und Radwege in verschiedenen Höhenlagen; Blumenpracht; etc. Im Winter: gepflegte Langlaufloipen und Skilift mit Schipisten direkt vor der Haustür; Kultur: Angebote im Ort (z.B. im Kurpark) und Umgebung; Murnau: Museen u.a., Oberammergau; Schloss Linderhof, u.v.m.

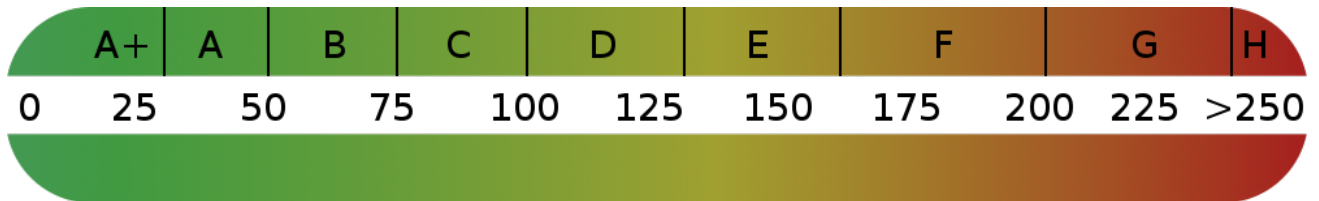
In Bad Kohlgrub nimmt seit längerem jährlich die Einwohnerzahl ständig zu. Das unterstreicht die Attraktivität und gewährleistet weitere Verdichtung der Infrastruktur. Zukunftssicher.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrassentür

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Flur



Ausblick Terrasse Westen

Exposé - Galerie



Anwesen



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad Badewanne

Exposé - Galerie



Bad Dusche



Zimmer Süd-Osten

Exposé - Galerie



Ausblick Zimmer Süden



Ausblick Zimmer Süden

Exposé - Galerie



Ausblick Zimmer Frühling



Ausblick Zimmer Winter

Exposé - Galerie



Ausblick Osten



Obere Ebene Eingang u. Diele

Exposé - Galerie



Untere Ebene Eingang u. Diele



Innentreppe

Exposé - Galerie



Untere Ebene Diele



Untere Ebene Süd-Ost Zimmer

Exposé - Galerie



Untere Ebene Bad

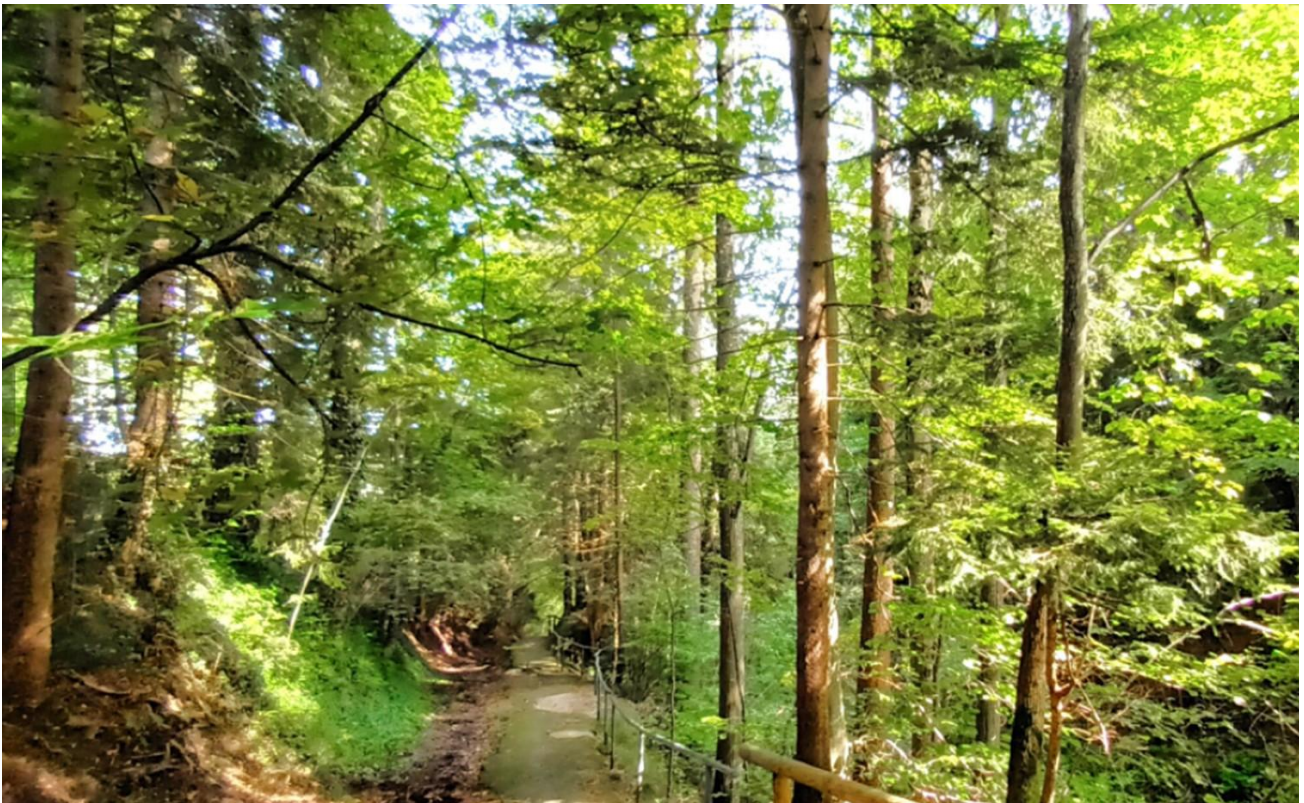


Aufzug

Exposé - Galerie



Weg am Anwesen



Abkürzung zum Ortskern

Exposé - Galerie



Ausblick am Anwesen



Umland am Anwesen

Exposé - Galerie



Ausblick vom Anwesen



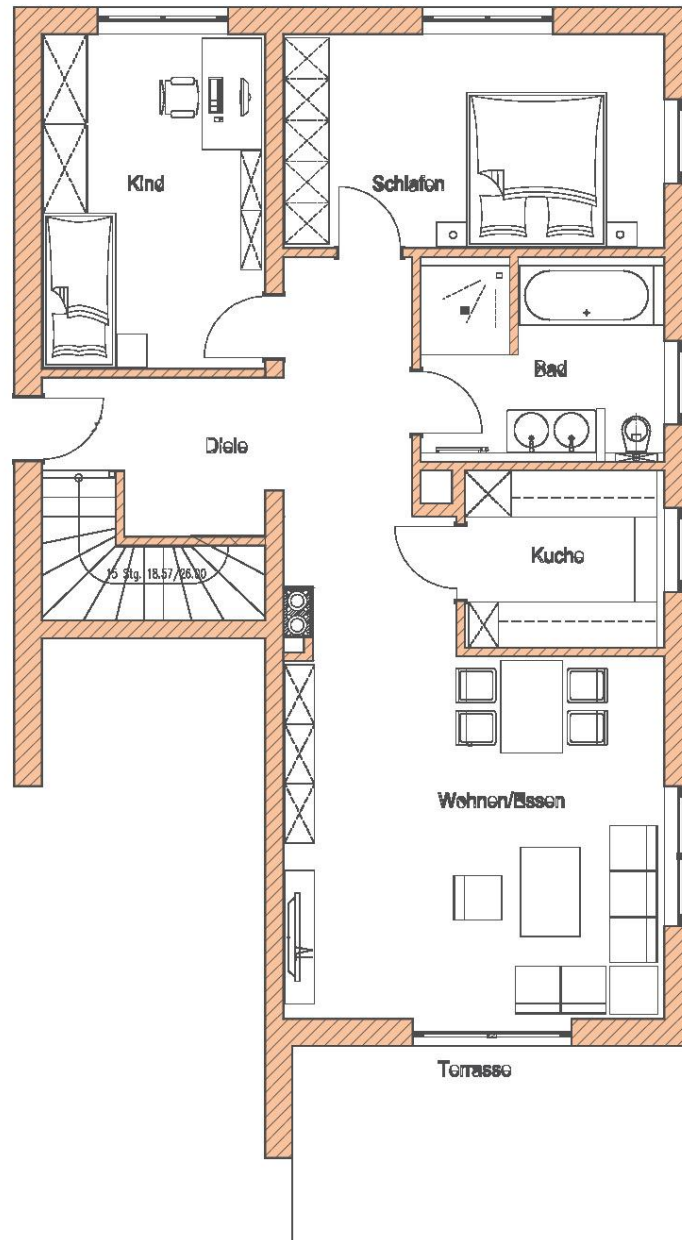
Anwesen Winter

Exposé - Galerie



Vergleich Gebäudekategorien

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

