

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Siegsdorf

**Ankommen - Reinkommen - Wohlfühlen - kplt.  
renoviertes 1-Zimmer-Appartement**



Objekt-Nr. **OM-325179**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **160.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Böttche

83313 Siegsdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	41,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	109 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Hochpaterre-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses im Haus "Begonie", mit insgesamt 16 Wohneinheiten, das ca. 1974 errichtet wurde. Das Haus ist nach Westen ausgerichtet, sodass sich schöne sonnige Nachmittage und laue Abende auf dem großzügigen Balkon genießen lassen.

Das 1-Zimmer-Appartement erscheint in sehr gepflegter, gehobener Ausstattung mit einer Wohnfläche von ca. 41m<sup>2</sup>. Aufgeteilt ist das Appartement in einen großzügigen Wohnraum mit einer Schlafnische, ein Tageslicht-Bad mit Dusche und eine kleine Küchenzeile. Ergänzt wird der Wohnraum durch den großen Balkon (ca. 8 m<sup>2</sup>) mit herrlichem Blick ins Grüne. Die Außenanlage ist äußerst gepflegt und lädt zum Verweilen ein.

Zudem steht eine geschützte und überdachte Abstellmöglichkeit für Fahrräder in einem gemeinschaftlichen „Fahrradkeller“ zur Verfügung.

Wir haben das 1-Zimmer-Appartement liebevoll und komplett renoviert und es lädt zum sofortigen Einziehen und Wohlfühlen oder auch zum attraktiven Vermieten ein.

Die Wohnung wurde ausschließlich selbst als Ferienwohnung genutzt und ist deshalb in sehr gutem Zustand.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt energiesparend über eine Erdgas-Heizung. Die Anlage (inkl. Gastherme im Appartement) wurde erst 2020 erneuert; das warme Wasser entsteht durch Elektroboiler/-durchlauferhitzer.

Anfang 2021, im Zuge der Grundrenovierung, wurde der Hauptheizkörper im Wohnbereich erneuert. Die Wohnung ist im Bodenbereich von Außen und Innen zusätzlich gedämmt.

2022 wurde die gesamte Fensterfront im Wohnbereich durch eine neues, 3-fach verglastes Kunststofffenster des aktuellen Baustandards erneuert (U-Wert 0,89).

2022 wurde ebenfalls das mit einer Dusche, Waschbecken und WC ausgestattete Tageslichtbad renoviert.

2024 wurde die Stromverteilung inkl. FI-Schutzschalter für die gesamte Wohnung erneuert und auf den gültigen VDE-Standard angepasst (inkl. Protokoll).

Für Anfang 2025 ist bereits der Wechsel der Gas- und Wasserzähler beauftragt.

Die hochwertige Einbauküche stammt ebenfalls aus 2021 und ist mit Kühlschrank/ Gefrierfach, Doppelkochfeld mit Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, sowie Spülbecken ausgestattet.

Wohnen ca. 20 m<sup>2</sup>, Schlafen ca. 5 m<sup>2</sup>, Bad ca. 4 m<sup>2</sup>, Kochen ca. 3,5 m<sup>2</sup>, Windfang/Garderobe ca. 4,4 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 8 m<sup>2</sup>

Parkplätze stehen ganz in der Nähe vom Haus ausreichend zur Verfügung.

Ein Energieausweis ist vorhanden, aufgrund der Nutzungsart aber nicht vorgeschrieben.

Die Wohnung darf nur als Ferienwohnung genutzt werden (Eigennutzung oder Vermietung als Ferienwohnung). Sie dürfen hier Urlaub machen, so lange und so oft Sie wollen. Der Hauptwohnsitz ist nicht zulässig.

Provisionsfreier Privatverkauf - eine zusätzliche Maklerprovision fällt für den Käufer nicht an.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Im Herzen des Chiemgaus, befindet sich in exzellenter Lage, der beschauliche und ruhig gelegene Ferienpark Vorauf bei Siegsdorf. Er liegt abseits größerer Orte und dennoch ideal, um beliebte Ausflugsziele bequem und schnell erreichen zu können, z.B. den Chiemsee, die Musikstadt Salzburg, das Salzbergwerk und die Therme in Bad Reichenhall, Berchtesgaden und den Königsee, Ruhpolding mit dem Biathlonzentrum und seinem Freizeitpark sowie die Wintersportorte Inzell und Reit im Winkl.

Vorauf gehört zur Gemeinde Siegsdorf, welche ca. 5 km entfernt liegt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des tägl. Bedarfs, Ärzte und Banken sind dort vorhanden. Nur ca. 5 km zur Autobahn Salzburg-München und die Nähe zur Großen Kreisstadt Traunstein.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Essen und Schlafen

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Eingangsbereich



renoviertes Bad

# Exposé - Galerie



neues Kunststofffenster