

# Exposé

## Maisonette in Bad Kohlgrub

**Gipfelblick, B-Energie, Barrierefrei, 96 + 56 qm ca.  
teilbar, neuwert.-lux., im Grünen am Ortskern**



Objekt-Nr. **OM-325664**

### 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 <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	22.900 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	319 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

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

B End-Energie-Klasse:

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

Barrierefrei:

Sowohl das ganze Anwesen nebst Anlage, Garage etc. als auch die Wohnung 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

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 alle Etagen des Anwesens.

In 2 separate Wohnungen teilbar

sofern die Wohnung mit 145 qm Wohnfläche (ca.) für eine beabsichtigte Nutzung zu groß erscheint. Einfache und praktische Trennung durch Tür, Wand (oder Decke) im Treppenraum der Wohnung. 2 Bäder bereits vorhanden sowie weiteres angelegt. Es entstehen 2 separate Wohneinheiten mit Wohnflächen (ca.):

Obere: 96 qm

Untere: 56 qm

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 handelt (kein Souterrain!).

Garagenstellplatz vorhanden (siehe bitte Sonstiges)

Flexible Nutzung:

Einfache und schnelle Anpassung an Lebenslagen und Wünsche.

Mieterfrei:

Selbstnutzung oder Vermietung sofort möglich. Wegen der Teilbarkeit auch als Kombination.

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, oder ein Teil von ihr, bestens geeignet. Für Kapitalanleger sehr interessant: wegen der Mieterfreiheit können sofort neue Mietverhältnisse mit den aktuellen Mietpreisen begründet werden.

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, aus den beiden (Schlaf-)Zimmern zudem die Landschaft, bis nach Murnau wenn das Laub abgefallen ist, sowie ganzjährig die Sonnenaufgänge. Diese Zimmer liegen praktisch im ersten Obergeschoss, sind uneinsehbar und gewähren einen diskreten Lebensstil.

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 Ebene 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, jeder Raum 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 nachhaltend die Wärme ab. Große Fensterflächen mit hoch wärme- und schalldämmender 3-fach-Verglasung in weißen Kunststoffrahmen mit Einbruchsicherung. 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 22.900 an. Für Gäste stehen eigens Außenstellplätze zur Verfügung.

Im aufgeführten monatlichen Hausgeld-Betrag von aktuell EUR rd. 319 sind die üblichen Kosten enthalten: umlagefähige wie Hausmeister, Hausreinigung (inkl. Treppen, etc.), Allgmeinestrom, Müllgebühren, Betriebskosten Aufzug, Versicherungen, Gebühr Niederschlagswasser, Gartenpflege, etc. sowie nicht umlagefähige für Instandhaltung, Hausbedarf, Verwaltung, etc. Es handelt sich um "Hausgeld" im engeren Sinne. Zusätzlich fällt

eine monatliche Erhaltungsrücklage von EUR rd. 67 an. Die umlagefähigen 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, summiert sich entsprechend vergleichsweise die Ersparnis auf EUR 22.130,43.

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 Schlösschens 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.

Fußläufig in ca. 8 min. zum Ortskern; 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.

Komplette Infrastruktur des täglichen Lebens: Supermarkt, Einzelhandel, das ganze vielfältige Spektrum der Gastronomie, Bäckereien, Ärzte, Apotheke, Physio, etc., Schulen etc., Kirchen, etc.

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 u.v.m. Im Sommer: Badesee 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrassentür



Wohnzimmer mit Flur

# Exposé - Galerie



Ausblick Westen



Obere Ebene Eingang u. Diele

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



# Exposé - Galerie



Bad Badewanne

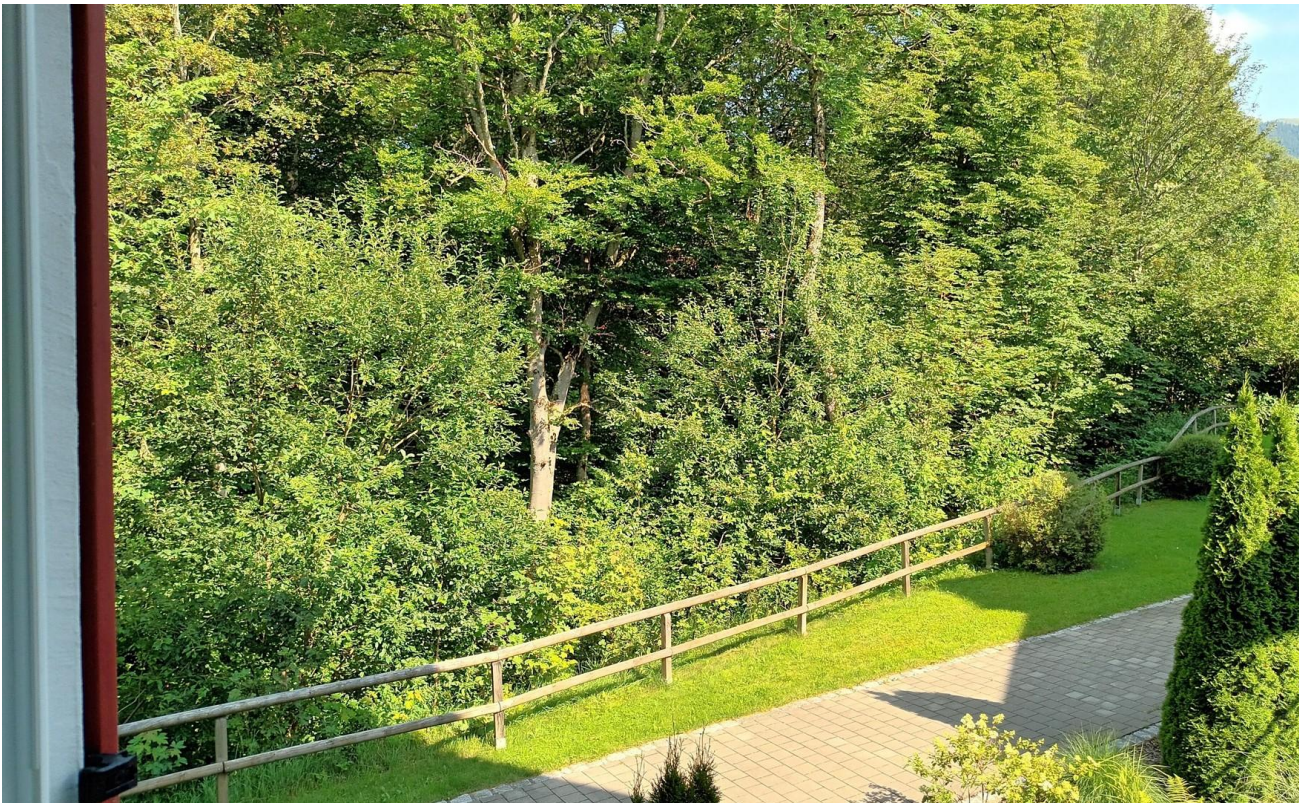


Bad Dusche

# Exposé - Galerie



Zimmer Süd-Osten



Ausblick Zimmer Süden

# Exposé - Galerie



Ausblick Zimmer Süden



Ausblick Zimmer Frühling

# Exposé - Galerie



Ausblick Zimmer Winter



Ausblick Osten

# Exposé - Galerie



Aufzug



Untere Ebene Eingang u. Diele

# Exposé - Galerie



Innentreppe



Untere Ebene Diele

# Exposé - Galerie



Untere Ebene Süd-Ost Zimmer

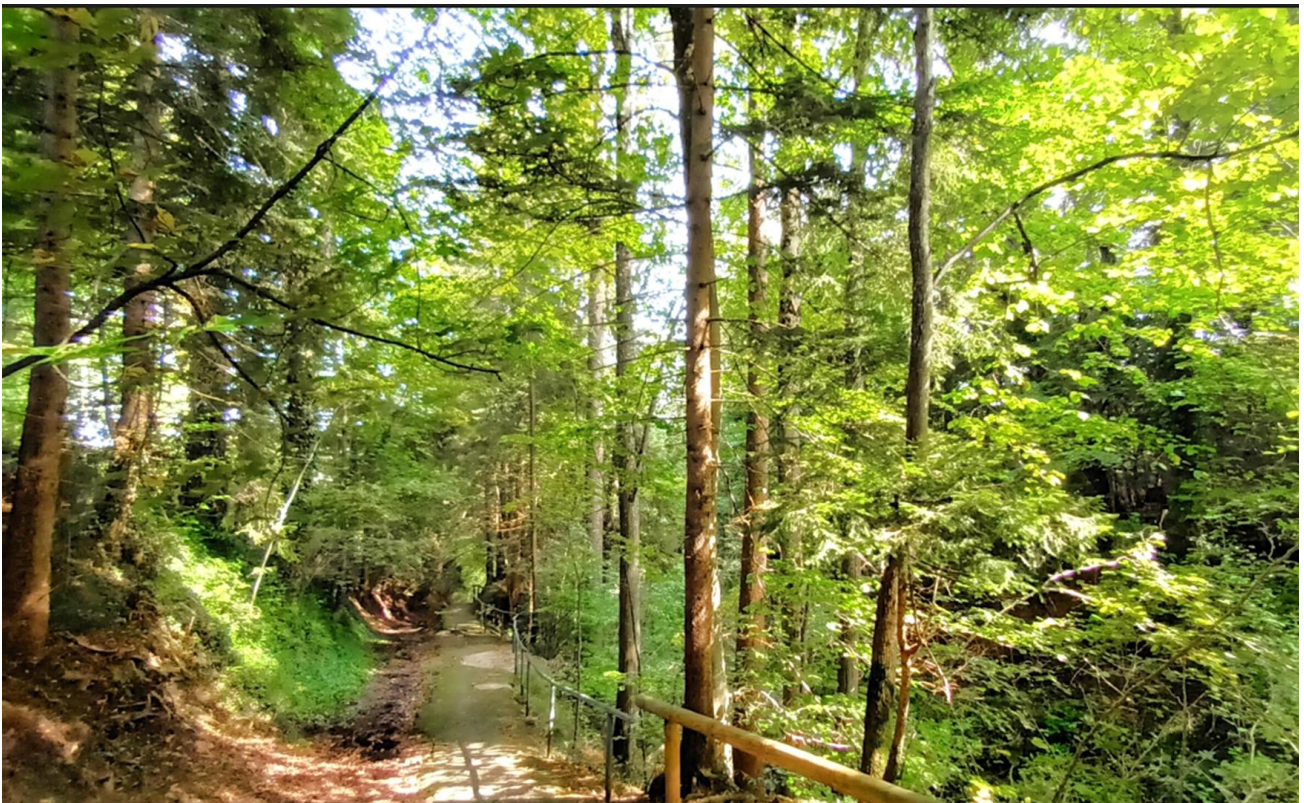


Untere Ebene Bad

# Exposé - Galerie



Weg am Anwesen



Abkürzung zum Ortskern



# Exposé - Galerie

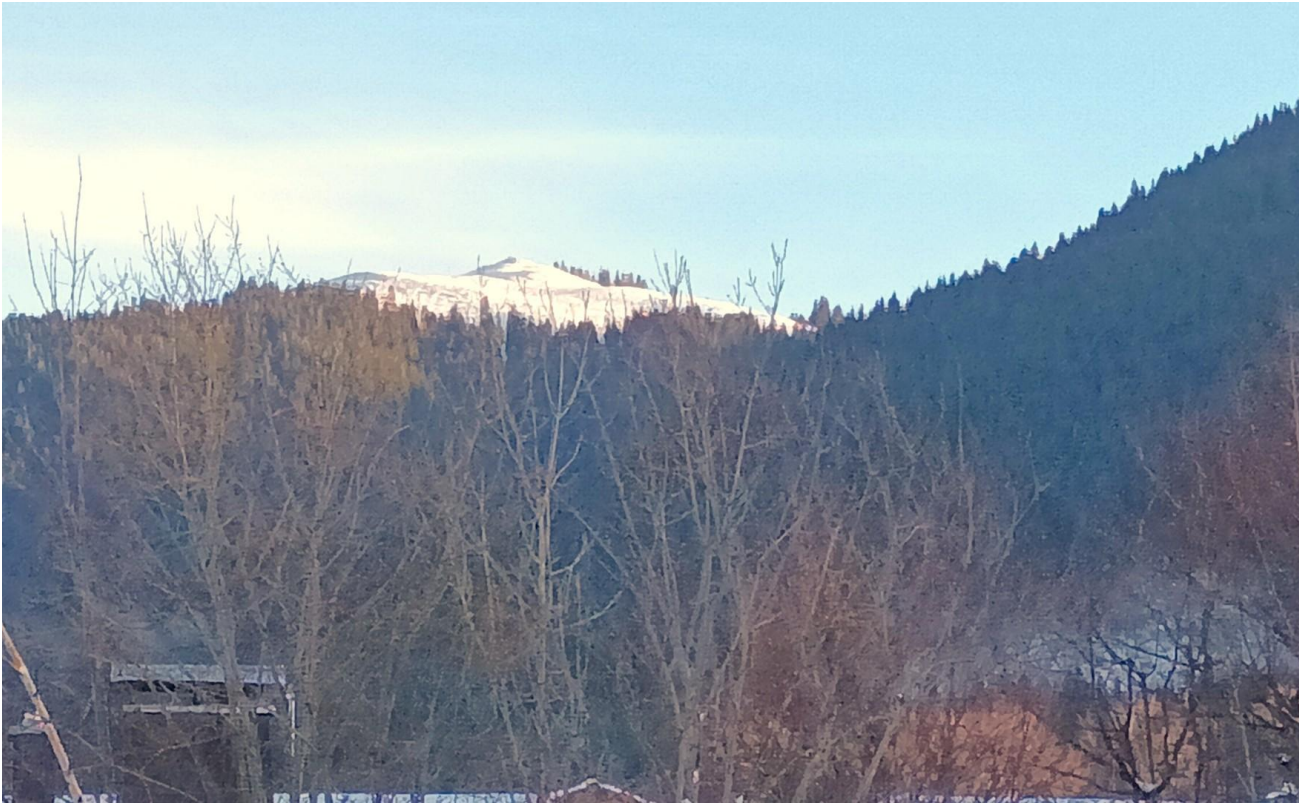


Ausblick am Anwesen



Umland am Anwesen

# Exposé - Galerie

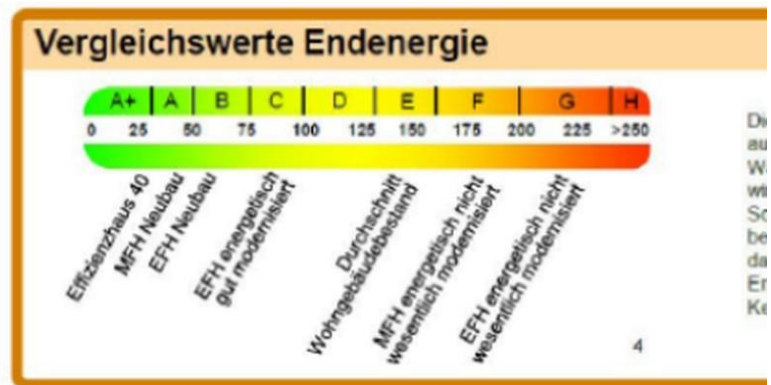


Ausblick vom Anwesen



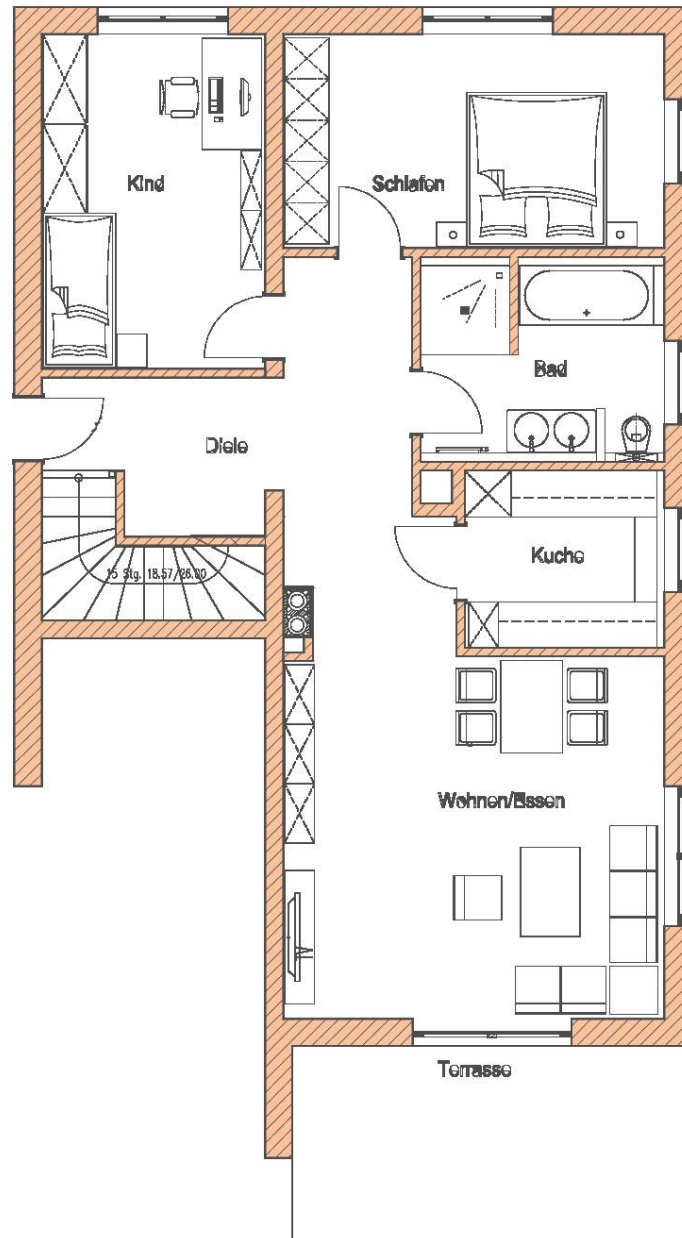
Anwesen Winter

# Exposé - Galerie



B Endenergie Vergleich

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

