

# 3-Zi.-Whg. in idyllischer Lage mit freiem Blick auf die Berge, unweit der Schön Klinik Vogtareuth

83569 Vogtareuth, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 2024-46



Wohnfläche ca.: 123 m<sup>2</sup> - Zimmer: 3 - Kaufpreis: 390.000 EUR





## 3-Zi.-Whg. in idyllischer Lage mit freiem Blick auf die Berge, unweit der Schön Klinik Vogtareuth

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Objekt ID                  | 2024-46  |
| Objekttypen                | Etagenwohnung, Wohnung   |
| Adresse                    | 83569 Vogtareuth   |
| Etage                      | 1  |
| Etagen im Haus             | 2  |
| Wohnfläche ca.             | 123 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer                     | 3  |
| Schlafzimmer               | 2  |
| Badezimmer                 | 1  |
| Separate WC                | 1  |
| Balkone                    | 1  |
| Heizungsart                | Fußbodenheizung  |
| Wesentlicher Energieträger | Holz/Hackschnitzel   |
| Baujahr                    | 1920   |
| Letzte Modernisierung      | 1997   |
| Zustand                    | gepflegt   |
| Stellplätze gesamt         | 2  |
| Stellplätze                | 15.000 EUR (Anzahl: 2)   |
| Verfügbar ab               | sofort beziehbar   |
| Ausstattung / Merkmale     | Badewanne, Balkon, Carport, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Separates WC, Tageslichtbad |
| Provisionspflichtig        | Ja   |
| Käuferprovision            | 2,38%<br>Die Provision in Höhe von 2,38% inkl. gesetzl. gültiger MwSt.   |





ist je zahlbar vom Käufer sowie vom Verkäufer und fällig mit  
notarieller Kaufvertragsunterzeichnung.

---

|           |             |
|-----------|-------------|
| Hausgeld  | 300 EUR     |
| Kaufpreis | 390.000 EUR |

---





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante 3-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das laufend gepflegt und instand gehalten wurde. Zuletzt wurde es im Jahr 1996 umfassend modernisiert.

Der optimale Grundriss der Wohnung erstreckt sich über ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verteilt sich auf den großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie eine Gästetoilette.

Den umlaufenden Süd-West-Balkon mit unverbaubarem Bergblick können Sie von allen Zimmern aus betreten. Dieser lädt zum gemütlichen Sonnenbaden beim Lesen eines Buches ein und eignet sich optimal für Grillabende mit der Familie oder Freunden. Zusätzlich bietet dieser genügend Platz für einige Hochbeete zum Anbauen von frischen Kräutern und Gemüse.

Ein Grundofen mit Kochfunktion bietet die Möglichkeit zum Heizen und Kochen mit Holz, vor allem in den Wintermonaten kann man von dieser angenehmen Wärme profitieren.

Komplettiert wird das Angebot von einem Doppelcarport mit Platz für zwei Autos, sowie einem praktischen Abstellraum im EG, die zusammen mit der Wohnung veräußert werden und bereits im Kaufpreis inkludiert sind.

Ein sehr gemütlicher und idyllischer Rückzugsort, der sich sowohl als Erst-, wie auch als Zweitwohnsitz eignet.

Sehen Sie sich gerne vorab unseren virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

- hochwertige Fliesenböden in der gesamten Wohnung
- Kachelofen
- praktischer Abstellraum im EG
- separate Gästetoilette
- 2 Stellplätze im Carport mit zzgl. Stauraum
- umlaufender Süd-West-Balkon
- ca. 6qm Grünstreifen neben dem Carport, der zur Wohnung gehört

## Sonstiges

Unsere Angaben beruhen teilweise oder ausschließlich auf Angaben vom Eigentümer und/oder von Dritten, wofür wir grundsätzlich keine Gewähr übernehmen. Visualisiertes Mobiliar und Einbauten können vom tatsächlichen Angebot abweichen bzw. nicht im Angebot enthalten sein. Das Ihnen übermittelte Exposé sowie dazugehörige Unterlagen sind vertraulich zu behandeln. Die Informationen über die Vertragsgelegenheit sind nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe der Informationen ist nicht gestattet. Für den Fall der Weitergabe und Vertragsschluss durch den Dritten sind Sie gegenüber der





Firma Immobilien Stephan ebenfalls provisionsverpflichtet.

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Verbrauchsausweis             |
|----------------------------|-------------------------------|
| Ausstellungsdatum          | 24.02.2020                    |
| Gültig bis                 | 23.02.2030                    |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                   |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1920                          |
| Primärenergieträger        | Holz-Hackschnitzel            |
| Endenergieverbrauch        | 77,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |

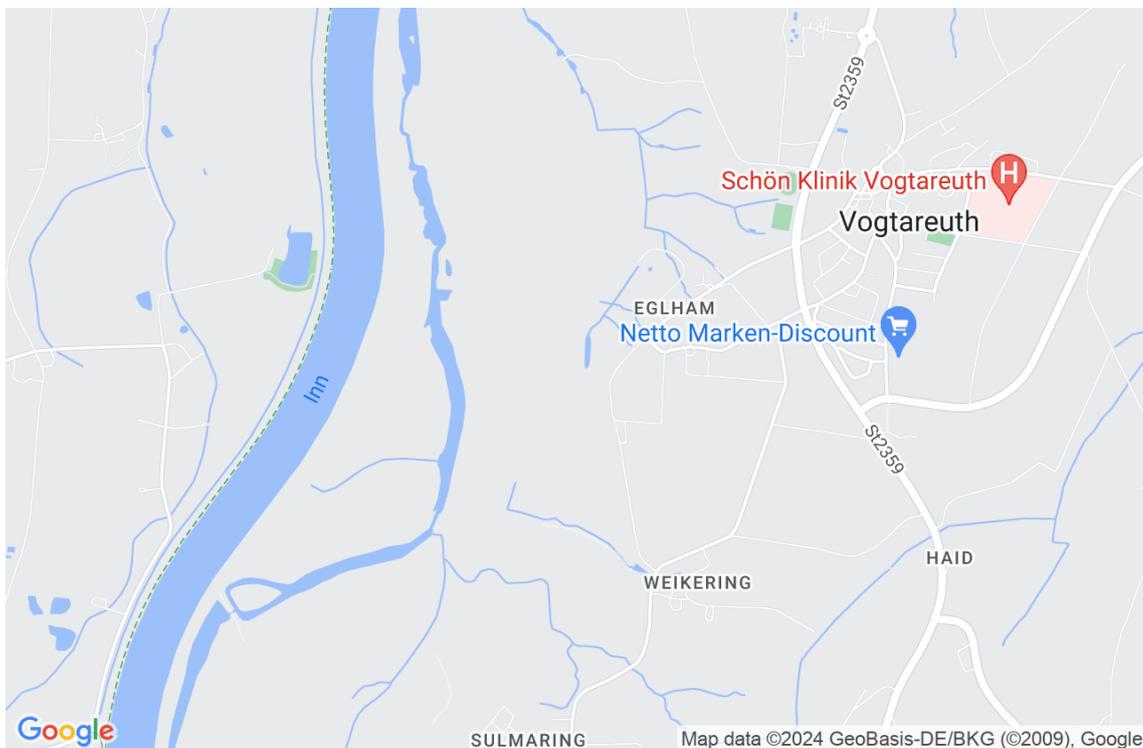


## Lage

Die Wohnung in Vogtareuth, Ortsteil Benning, bietet eine ruhige und idyllische Lage inmitten der Natur. Hier können Sie die malerische Umgebung und die frische Luft genießen, während Sie den Blick auf die umliegenden Felder und Wiesen von Ihrem Balkon aus bewundern. Die Wohnung befindet sich in einer freundlichen Nachbarschaft.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 1 km entfernt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie auch ein renommiertes Krankenhaus, die Schön Klinik, finden Sie im ca. 1 km entfernten Vogtareuth.

Die nächstgrößere Stadt Rosenheim erreichen Sie in ca. 18 Autominuten. Hier haben Sie eine Zuganbindung nach München und Salzburg.

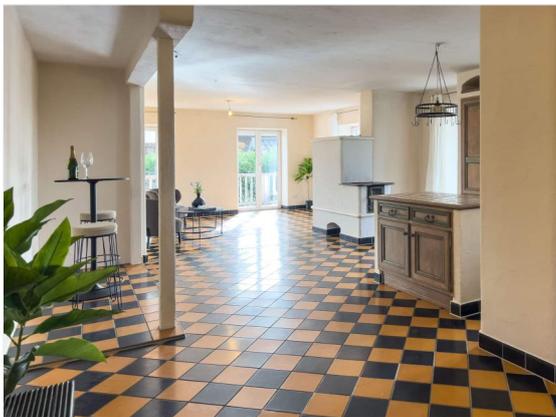




Wohnzimmer mit Blick zur Küche



Ess-/Wohnzimmer



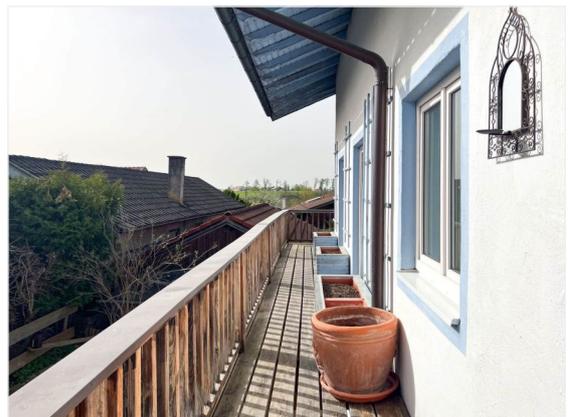
Eingangsbereich mit Blick zum Wohnraum mit Kü



Küche



Balkon Westseite



Balkon Südseite





Schlafzimmer



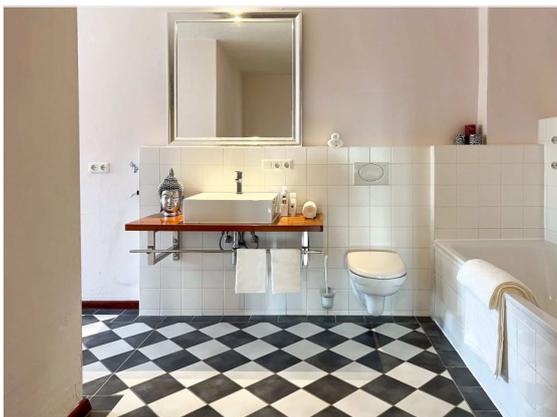
Schlafzimmer



Bad mit praktischer Staufläche und Waschmasch



Bad mit Dusche und Wanne



Bad

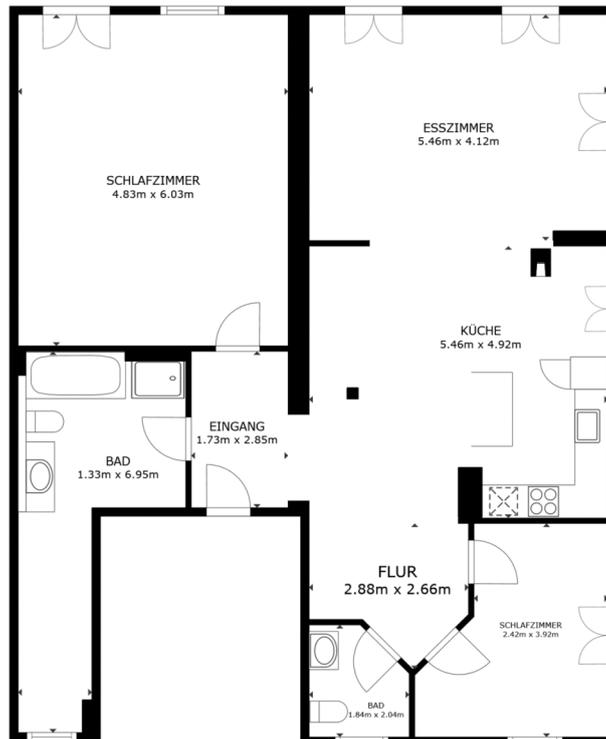


Kinderzimmer



# Grundriss

## Grundriss



STOCKWERK

