

Einfamilienhaus in Fischbachau

**___EFH im CHALETSTIL +
NEBENGEBÄUDE___ in Fischbachau-am
WOLFSEE**

S Immobilien
Schliersee
Eveline Oetzel e.K.



Objekt-Nr. 6970#i1Aq7

Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Eveline Oetzel
Mobil: 0171 1767986

83730 Fischbachau
Bayern

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	630,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	109,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	58,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Grundstück am Rande des Neubaugebietes bietet eine ruhige und idyllische Lage mit Rundum-Bergblick und ist dabei dennoch gut angebunden. Der wunderschöne Wolfsee befindet sich in der Nachbarschaft und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Das vorliegende Angebot umfasst zwei Gebäude, die auf einer Gesamtfläche von ca. 630m² errichtet wurden. Das erste Gebäude, ein kleineres Nebengebäude, wurde im Jahr 1998 in Holzständerbauweise errichtet und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 58m². In der Vergangenheit wurde es als Rezeption und Kiosk genutzt. Eine Elektro-Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme im Haus. Neben dem geräumigen Hauptraum steht ein weiteres Zimmer und ein Dachspeicher zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können. Das Gebäude eignet sich zukünftig entweder als Kiosk oder für ähnliche gewerbliche Zwecke. Mit einem kleinen Umbau kann es jedoch auch als Ferienhaus oder durch die Verbindung mit dem Nebengebäude erweitert genutzt werden.

Das Hauptgebäude, ein Blockhaus aus dem Jahr 1991, dient als Wohnhaus. Auf einer Ebene befinden sich der Wohnraum, ein Gästezimmer und die Küche inklusive einer Vollholz-Einbauküche, ein Duschbad und ein Wintergarten mit einer Fläche von ca. 24m². Eine Galerie beherbergt das Schlafgemach sowie ausreichend Stauraum und eine gemütliche Ecke zum Relaxen.

Insgesamt bieten beide Häuser eine Wohn/Nutzfläche von ca. 167m².

Zu dem Angebot gehört auch ein Carport, um Ihr Fahrzeug vor Wind und Wetter zu schützen, sowie ein Stellplatz für weitere Fahrzeuge.

Besonders attraktiv ist die neu verlegte Infrastruktur durch die Erschließung des Neubaugebietes. Sowohl die Kanalisation als auch die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Fernwärme wurden komplett erneuert. Damit profitieren Sie von einem modernen und zuverlässigen Versorgungssystem.

Nehmen Sie noch heute Kontakt mit uns auf, um weitere Informationen zu erhalten oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese außergewöhnliche Immobilie am Wolfsee bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine erstklassige Lage. Verpassen Sie nicht die Chance, Ihr neues Zuhause oder Ihre neue Geschäftsidee hier zu verwirklichen.

Ausstattung

- Ruhige und idyllische Lage am Rande des Neubaugebietes mit Bergblick
- Der wunderschönen Wolfsee nebenan
- Zwei Häuser auf einer Gesamtfläche von ca. 630m²
- Nebengebäude in Holzständerbauweise, Baujahr 1998, ca. 58m² Nutzfläche
- Nebenraum ausbaufähig für Nasszelle und Küchenzeile
- Speicher als Lagerraum
- Elektro-Fußbodenheizung
- Gewerbliche Nutzung als Kiosk oder ähnlich möglich
- Umbau für Nutzung als Ferienhaus oder durch Verbindung mit Nebengebäude erweiterbar

- Haupthaus: Blockhaus aus dem Jahr 1991, Wohnhaus, ca. 85m² Nutzfläche
- Eine Ebene mit Wohnraum, Büro od. Gästezimmer, Küche (Vollholz-Einbauküche), Duschbad und Wintergarten (ca. 24m²)
- Schlafgemach und Stauraum auf Galerie
- Ca. 167m² Wohn/Nutzfläche
- Carport und Stellplatz für Fahrzeuge
- Modernes und zuverlässiges Versorgungssystem durch neu verlegte Infrastruktur des Neubaugebietes (Kanalisation, Wasser- und - Abwasserleitungen, Fernwärme)
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Chance, neues Zuhause und/oder Geschäftsidee zu verwirklichen

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

BITTE BEACHTEN:

ANFRAGEN / INFORMATIONEN

Erstanfragen bitte ausschließlich per E-Mail, danke!

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur s c h r i f t l i c h e Anfragen bearbeitet werden.

Es fällt keine Makler Provision durch den Käufer an.

Die Verkäufer übernehmen die Maklercourtage.

Das Grundstück mit ca. 630m² wird zeitnah neu vermessen.

Der Energieausweis ist beantragt und wird bei der Besichtigung vorgelegt.

Bei weiteren Fragen, für einen Besichtigungstermin und für die Übersendung weiterer Unterlagen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Die in unserem Angebot gemachten Angaben basieren auf uns erteilten Informationen.

Wir bemühen uns, über Objektdaten und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten.

Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Irrtum vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation und gilt als Objektnachweis.

Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

Lage

In gut verträglicher Höhenlage im romantischen Leitzachtal liegt Fischbachau mit seinen fünf Gemeindeteilen, umgeben vom schroffen Wendelsteinmassiv und dem Hausberg Breitenstein.

Die Sinfonie der Jahreszeiten ist für Genießer wie auch für sportlich Begeisterte ein Erlebnis der besonderen Art.

Der Erholungsort Fischbachau bietet natürliche Entspannung und bodenständige Behaglichkeit.

Ein Warmfreibad, Wanderwege, Kindergarten, Schule, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden.

Bekannt ist Fischbachau auch durch seine Wallfahrtskapelle in Birkenstein.

Nur eine Autostunde von der Metropole München entfernt, erreicht man Fischbachau über die Autobahn München – Salzburg, Ausfahrt Weyarn oder Irschenberg.

Des Weiteren besteht eine Anschlussmöglichkeit mit der Regionalbahn (BRB), Haltestelle Fischbachau-Hammer (ca. 2,5 km vom Ort Fischbachau entfernt) sowie eine Linienbusverbindung nach Miesbach.

Miesbach liegt ca. 15 km, Kufstein ca. 35km und München ca. 70 km von Fischbachau entfernt.

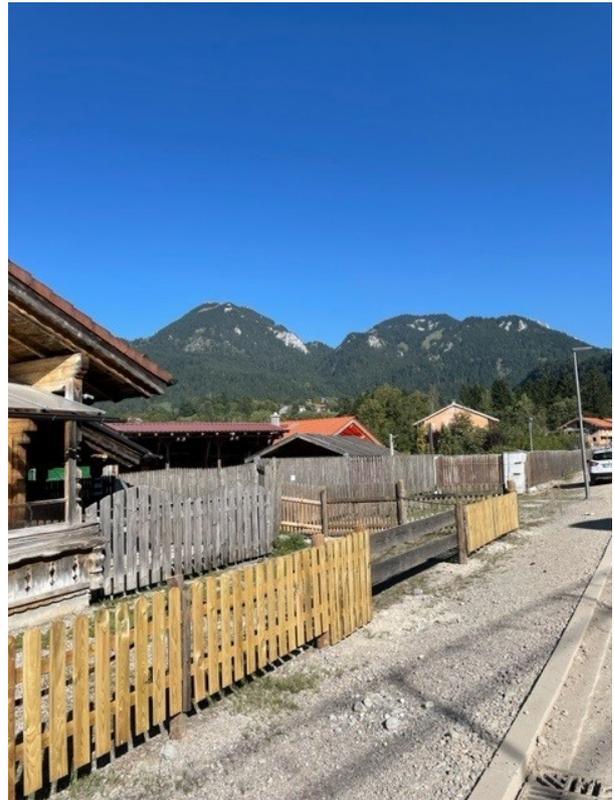
Courtage

Courtage

Exposé - Galerie



Ansicht_Nebengebäude2



Bergblick

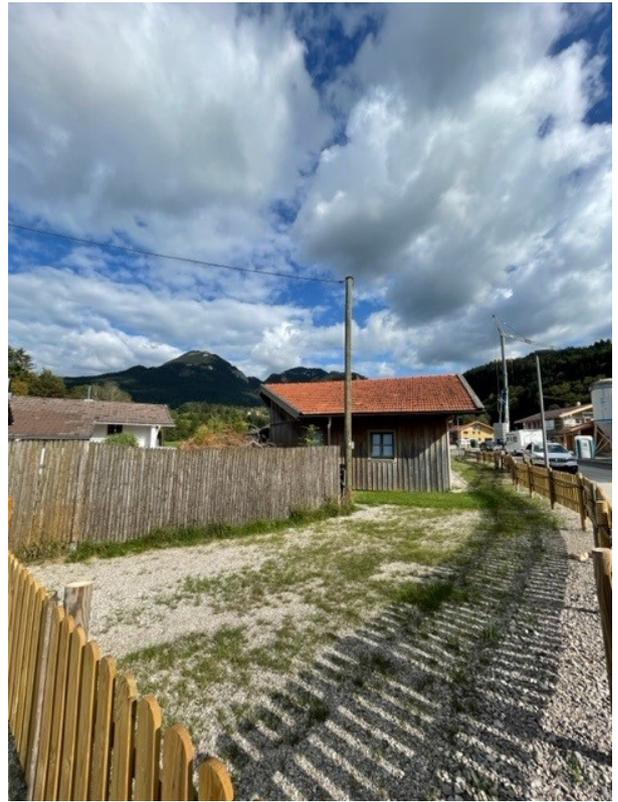


Ansicht_Wohnhaus

Exposé - Galerie



Garten



Garten1



Wohnen

Exposé - Galerie



Kachelofen

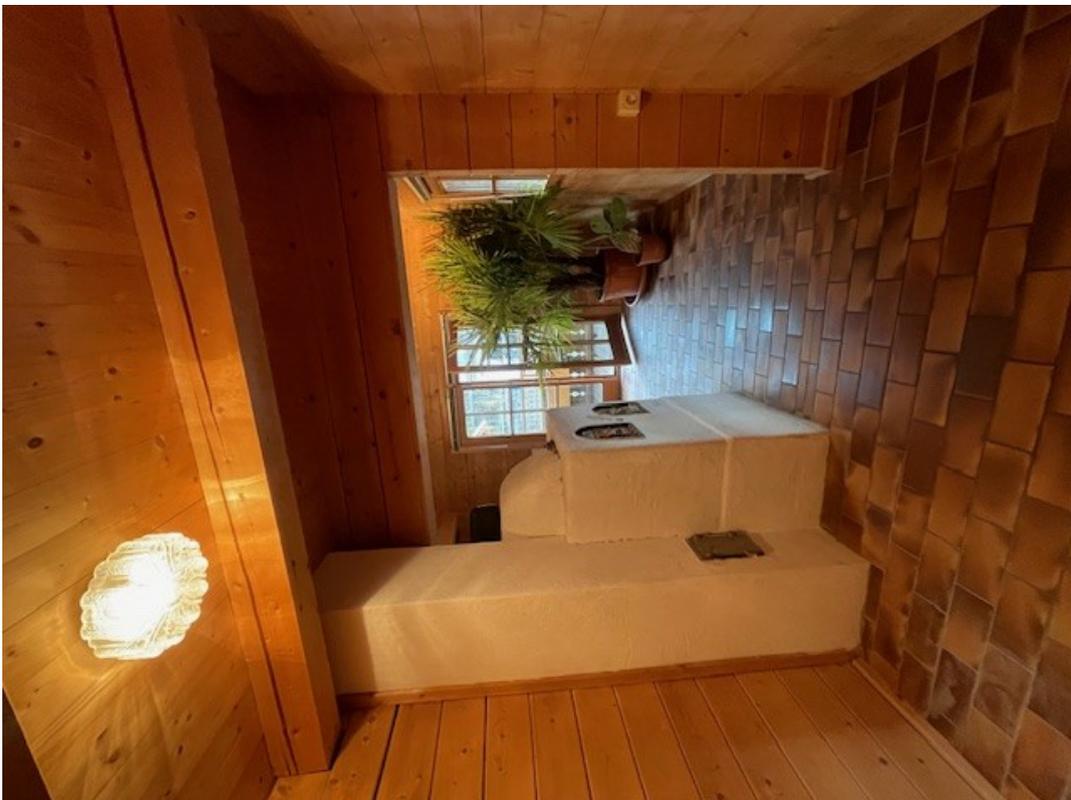


Kachelofen

Exposé - Galerie



Wohnen

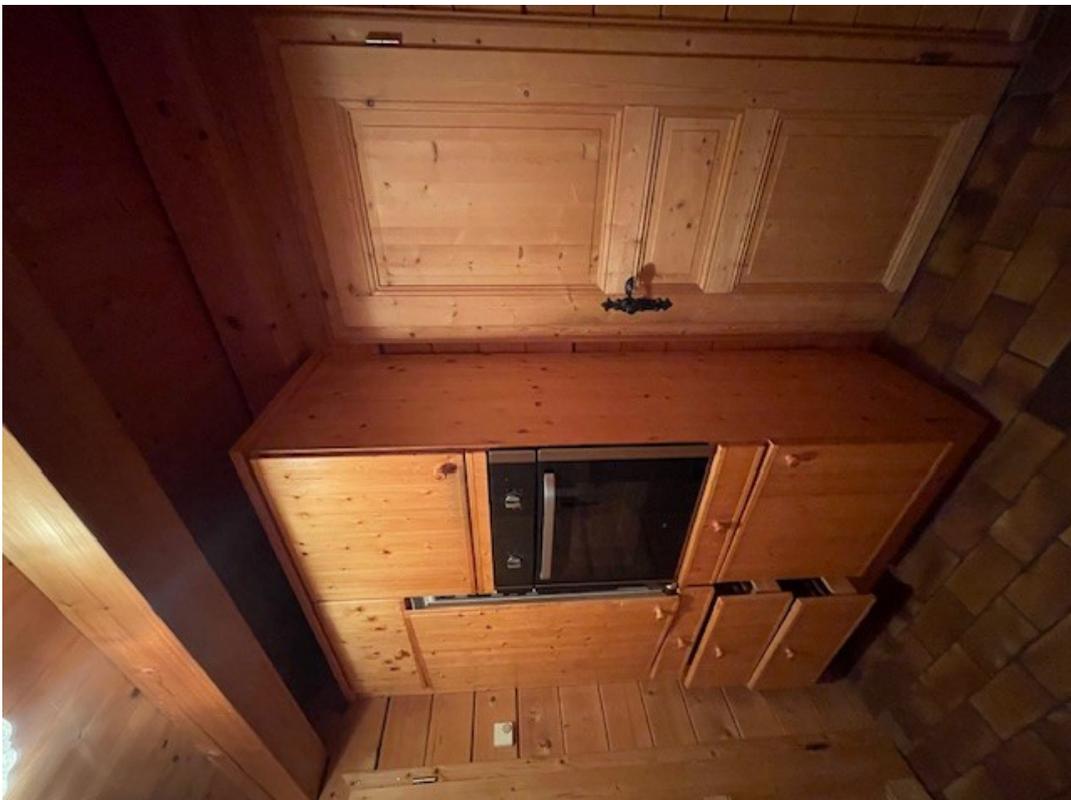


Flur

Exposé - Galerie



Küche

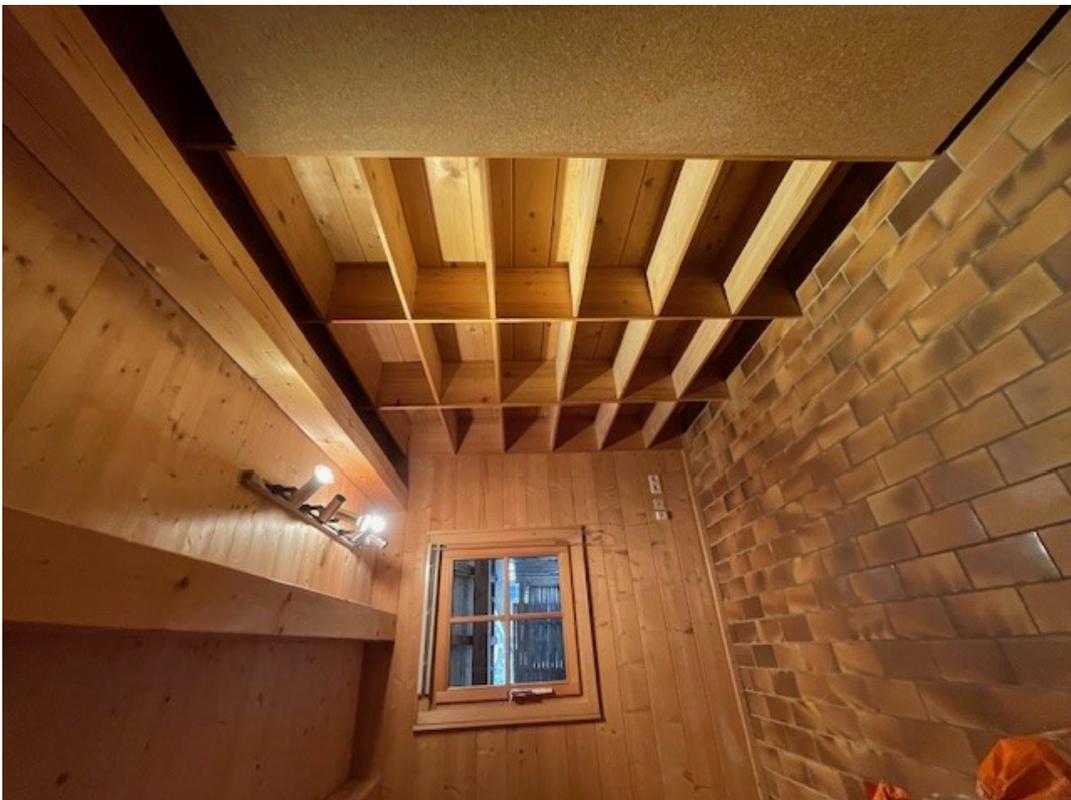


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste od. Büro im EG

Exposé - Galerie



Gäste od. Büro im EG

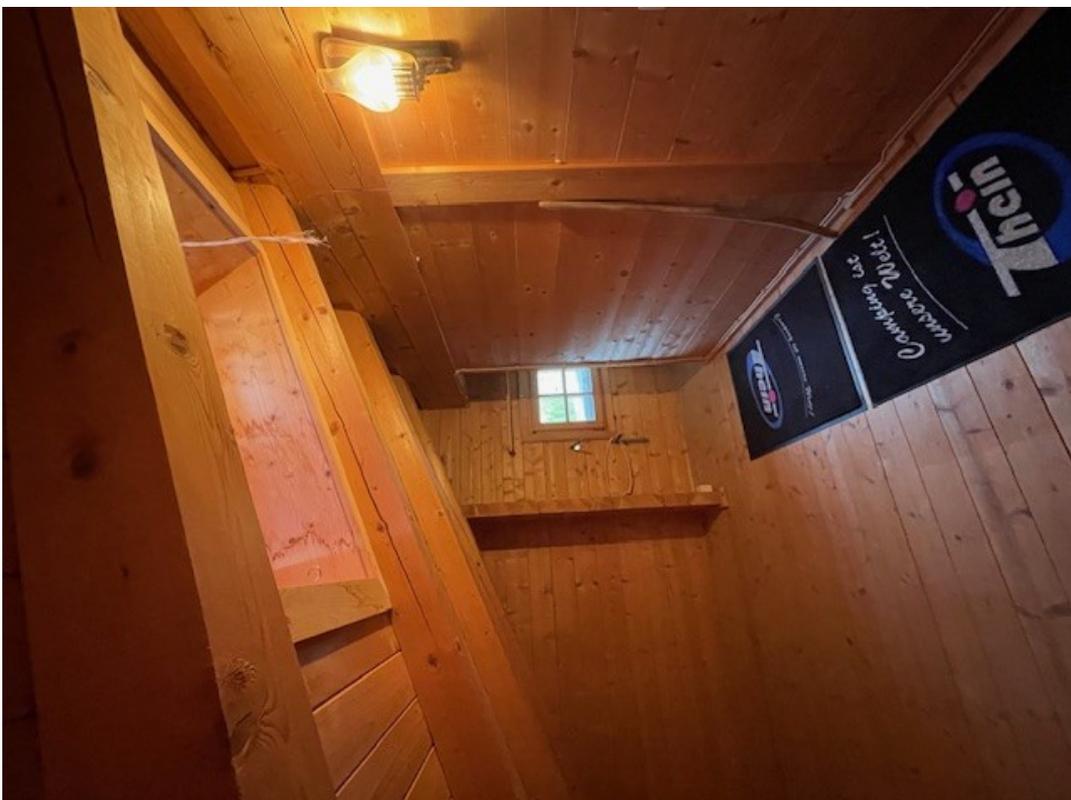


Wendeltreppe zur Galerie

Exposé - Galerie

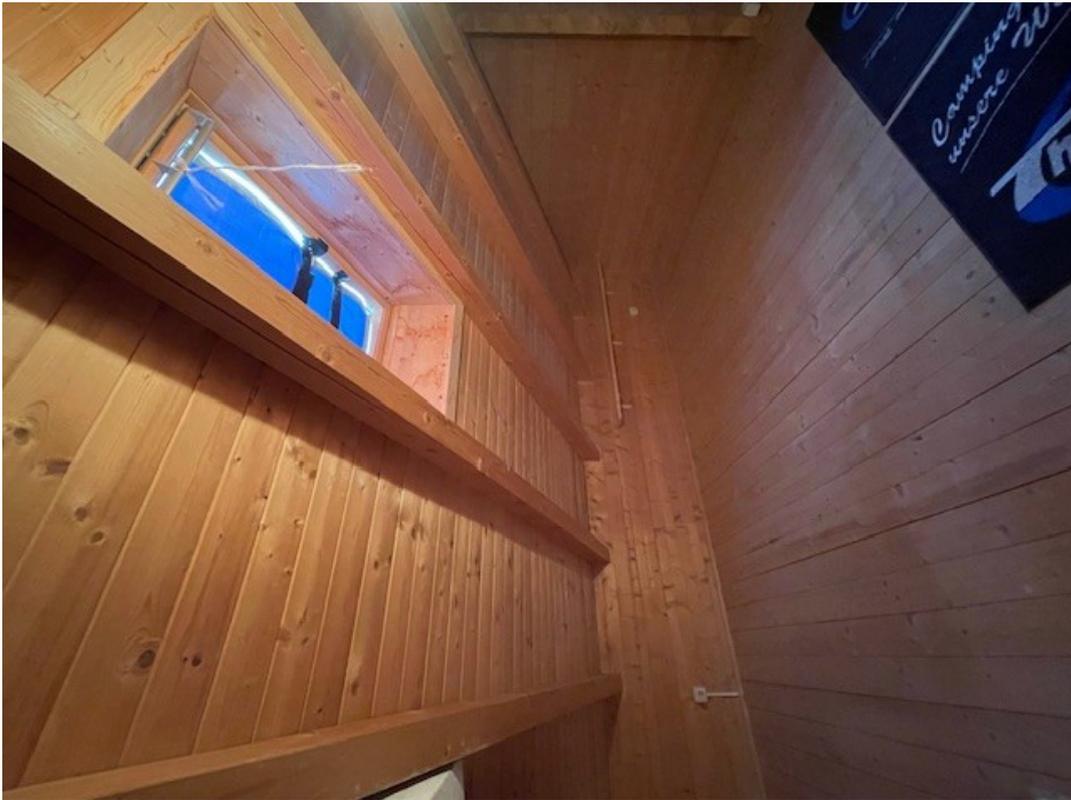


Duschbad



Zimmer Galerie

Exposé - Galerie

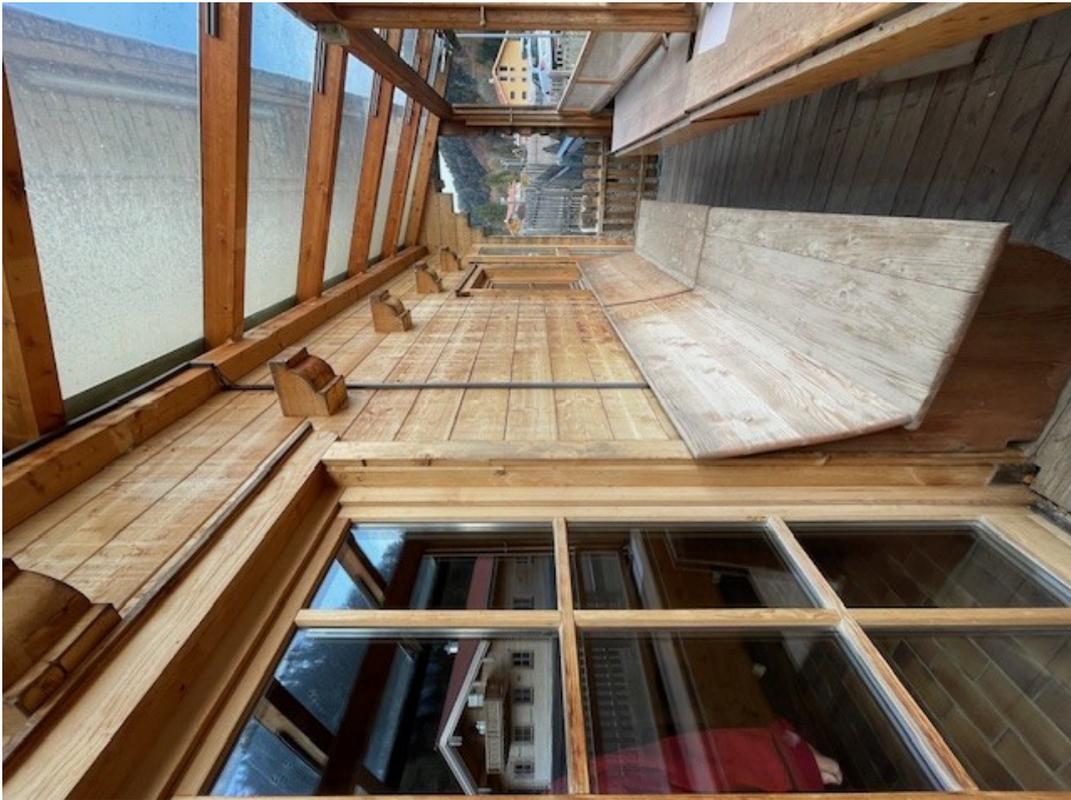


Zimmer Galerie



Blick von Galerie

Exposé - Galerie



Außensitzplatz

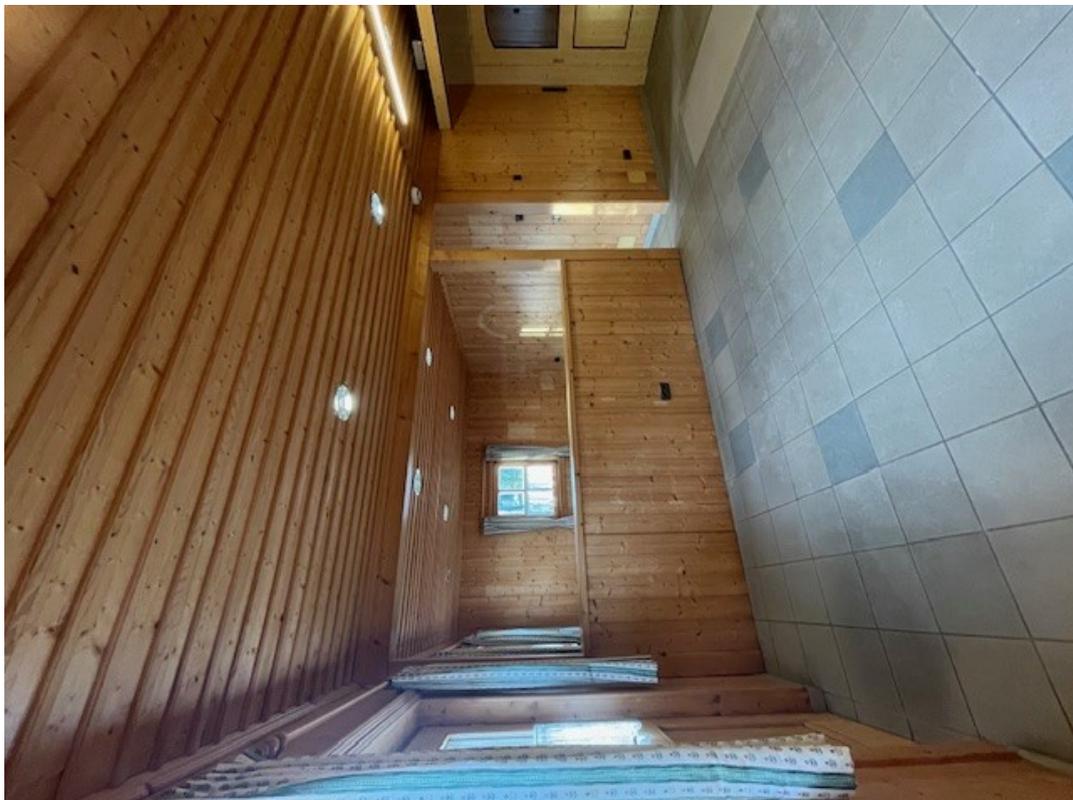


Überdachter Zugang

Exposé - Galerie



Ansicht_Nebengebäude

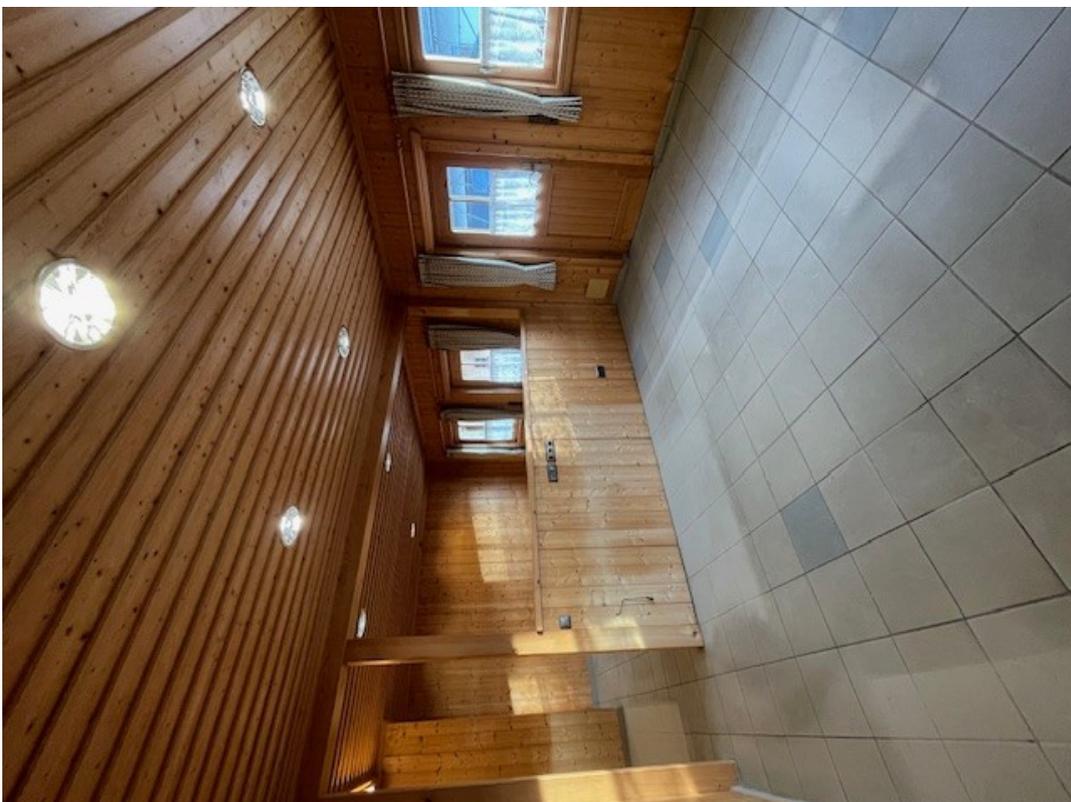


Raum im Nebengebäude

Exposé - Galerie



Raum im Nebengebäude

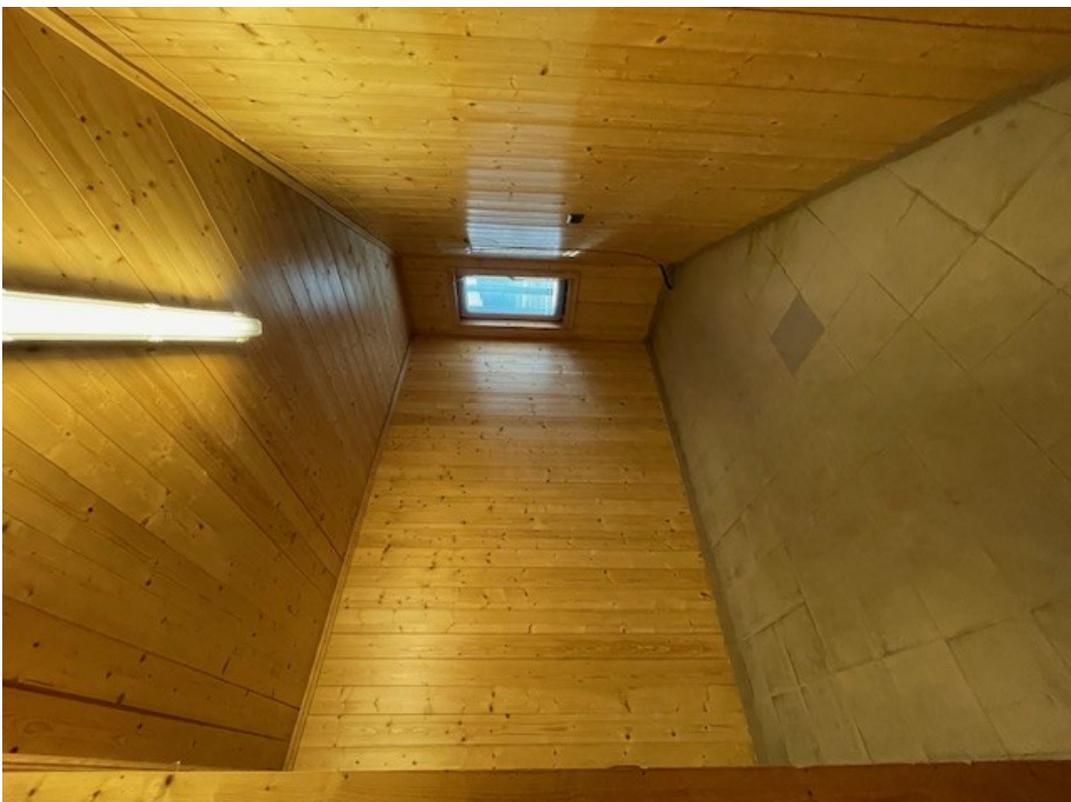


Raum im Nebengebäude

Exposé - Galerie

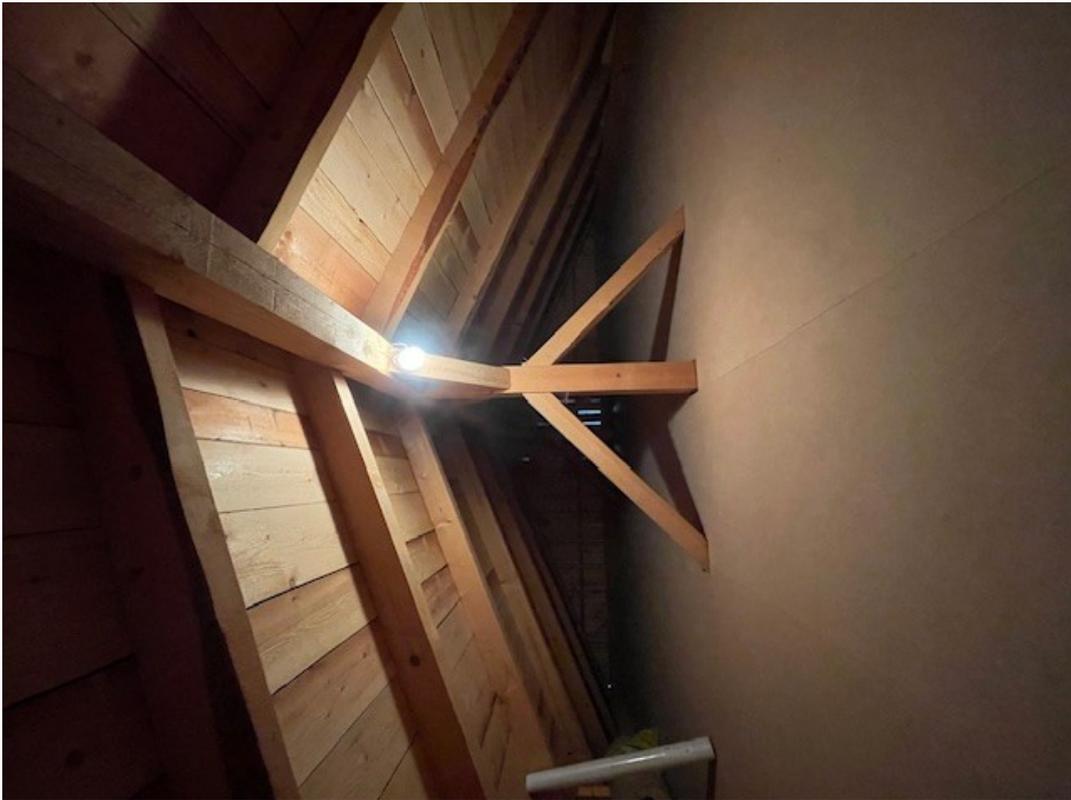


Raum im Nebengebäude



Nebengebäude Möglichkeit für e

Exposé - Galerie



Speicher im Nebengebäude



Bergblick

Exposé - Galerie

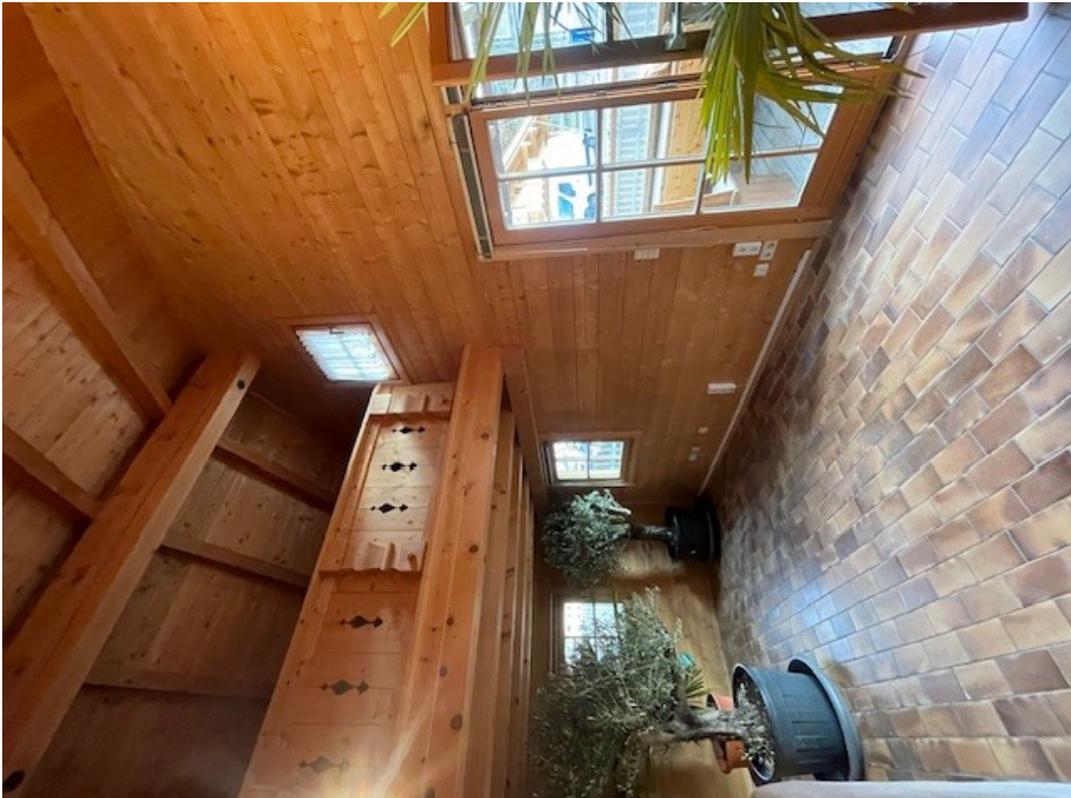


Garten



Wolfsee

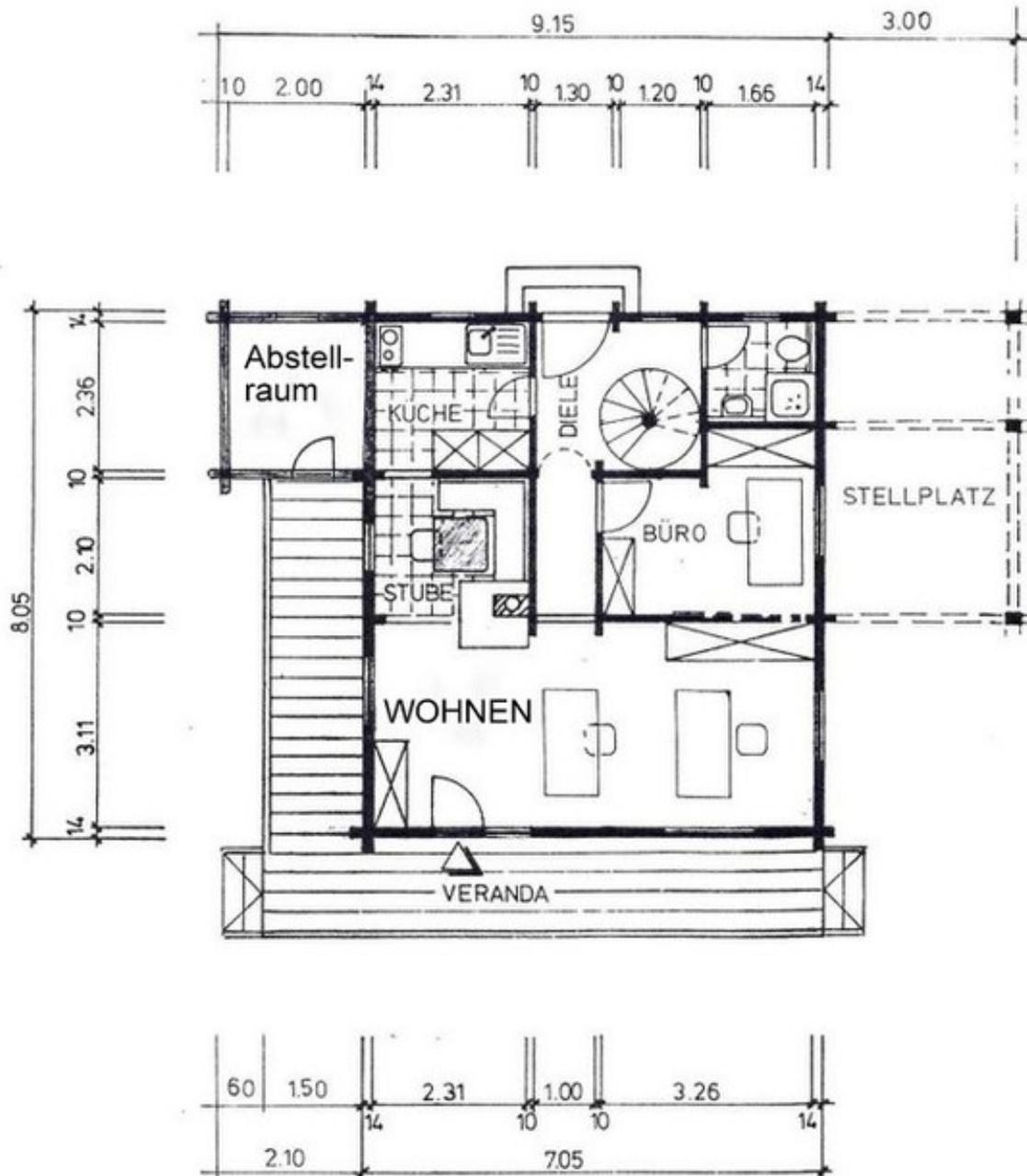
Exposé - Galerie



Wohnenraum

Exposé - Grundrisse

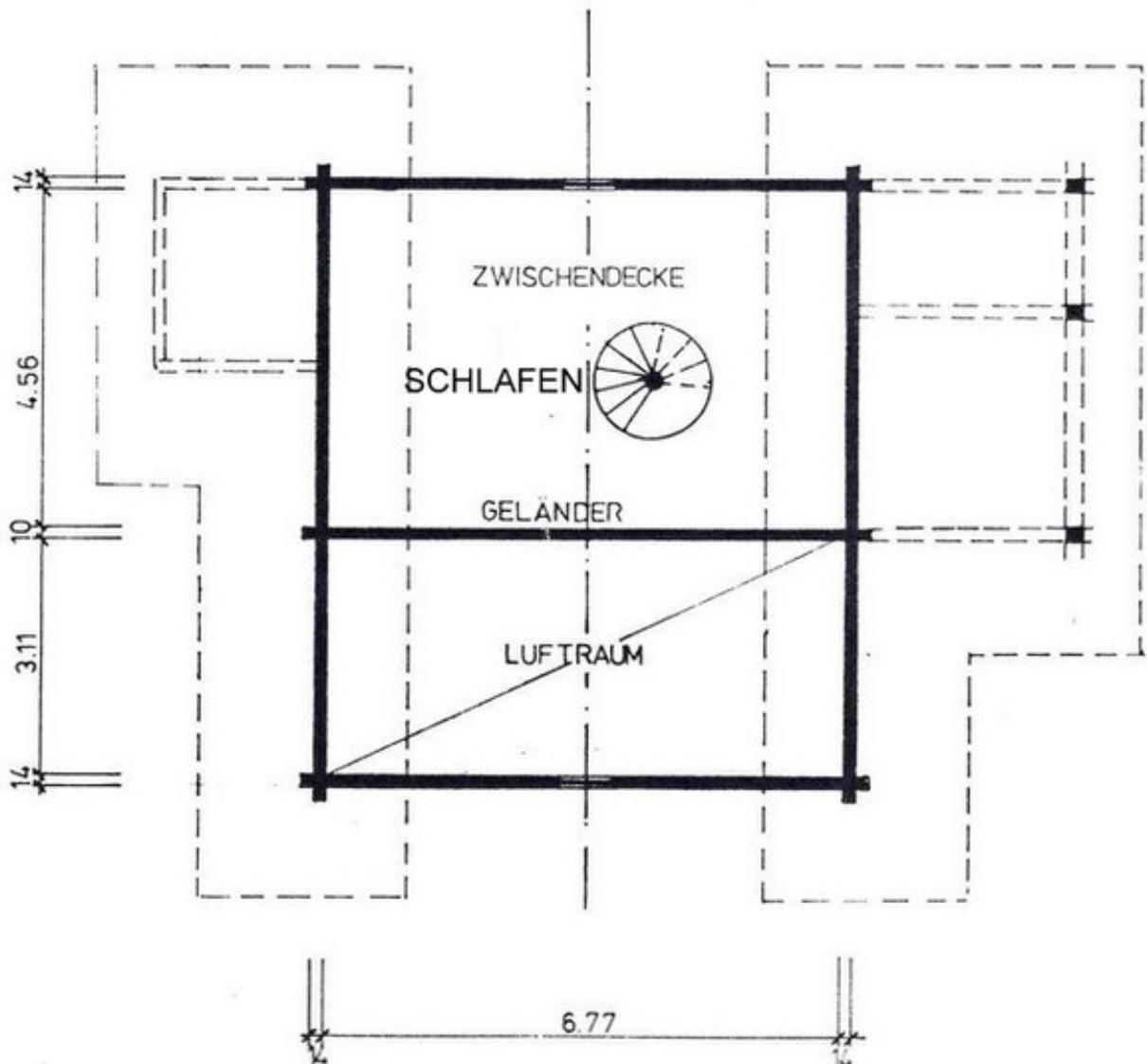
ERDGESCHOSS



Grundriss Haupthaus

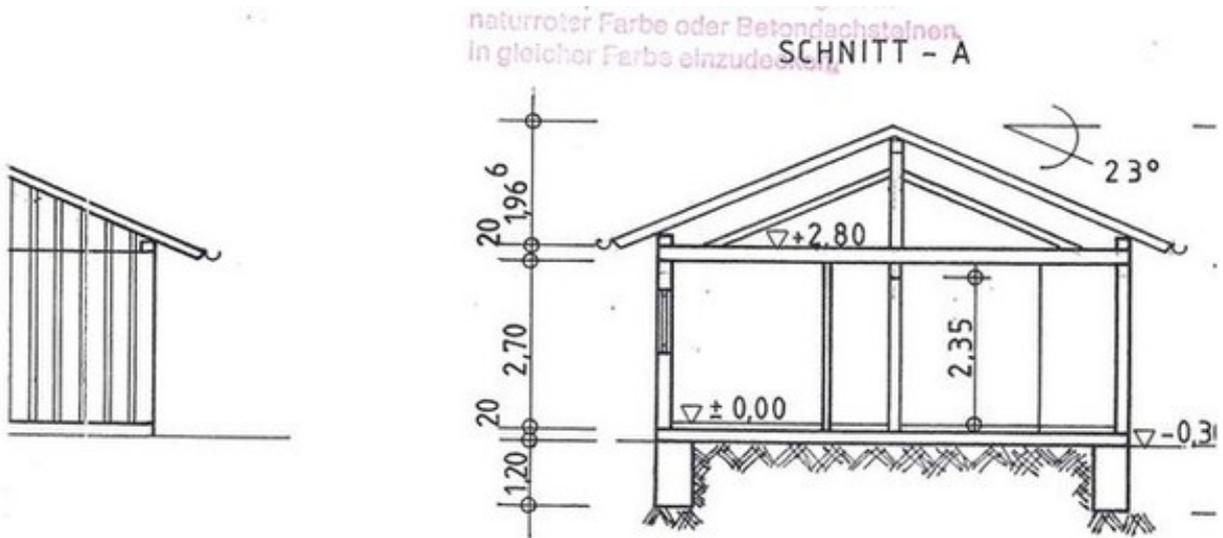
Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS



Grundriss Galerie

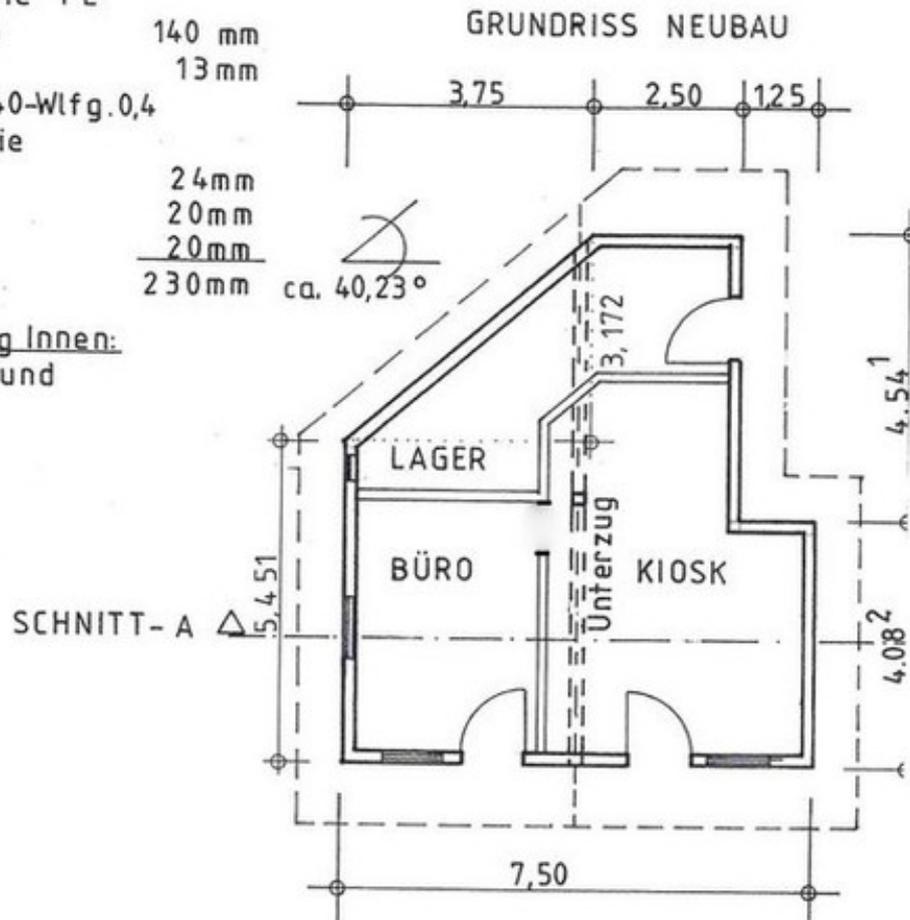
Exposé - Grundrisse



Wandaufbau Aussen: (v.l.n.A.)

Spanpl. V 100	13mm
Dampfbremsfolie PE	
Kanholz 6/14	140 mm
Spanpl. V 100	13mm
Isolierung 140-Wlfg.0,4	
Wasserdichtfolie	
Lattung	24mm
Schalung	20mm
Decklatten	20mm
	<u>230mm</u>

Wandeinteilung Innen:
Frei wählbar und flexibel



Grundriss Nebengebäude

Exposé - Anhänge

1. 6970_Exposé



EFH im CHALETSTIL + NEBENGEBÄUDE
in Fischbachau-am WOLFSEE



Objektkennung 6970
83730 Fischbachau

Immobilien Schliersee Eveline Oetzel e.K.
Rathausstr. 12, 83727 Schliersee



Eckdaten

Baujahr:	1991 und 1998
Zimmer EFH:	3 + Küche + Galerie + Duschbad + Wintergarten
Zimmer Zuhause:	2 + Speicher
Wohn/Nutzfläche:	ca. 167 m²
Grundstücksfläche:	ca. 630 m²
Verfügbar ab:	sofort frei
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Etagenzahl:	1
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Dielen, Stein

Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Dusche
Badezimmer:	1
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Carport
Schlafzimmer:	1
Wintergarten vorhanden:	Ja
Vermietet:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Strom
Energieausweis:	Noch nicht vorhanden, ist beantragt
Kaufpreis:	695.000,00 €

Käuferprovision

Provisionsfrei

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Objektbeschreibung

Das Grundstück am Rande des Neubaugebietes bietet eine ruhige und idyllische Lage mit Rundum-Bergblick und ist dabei dennoch gut angebunden. Der wunderschöne Wolfsee befindet sich in der Nachbarschaft und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Das vorliegende Angebot umfasst zwei Gebäude, die auf einer Gesamtfläche von ca. 630m² errichtet wurden. Das erste Gebäude, ein kleineres Nebengebäude, wurde im Jahr 1998 in Holzständerbauweise errichtet und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 58m². In der Vergangenheit wurde es als Rezeption und Kiosk genutzt. Eine Elektro-Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme im Haus. Neben dem geräumigen Hauptraum steht ein weiteres Zimmer und ein Dachspeicher zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können. Das Gebäude eignet sich zukünftig entweder als Kiosk oder für ähnliche gewerbliche Zwecke. Mit einem kleinen Umbau kann es jedoch auch als Ferienhaus oder durch die Verbindung mit dem Nebengebäude erweitert genutzt werden.

Das Hauptgebäude, ein Blockhaus aus dem Jahr 1991, dient als Wohnhaus. Auf einer Ebene befinden sich der Wohnraum, ein Gästezimmer und die Küche inklusive einer Vollholz-Einbauküche, ein Duschbad und ein Wintergarten mit einer Fläche von ca. 24m². Eine Galerie beherbergt das Schlafgemach sowie ausreichend Stauraum und eine gemütliche Ecke zum Relaxen. Insgesamt bieten beide Häuser eine Wohn/Nutzfläche von ca. 167m².

Zu dem Angebot gehört auch ein Carport, um Ihr Fahrzeug vor Wind und Wetter zu schützen, sowie ein Stellplatz für weitere Fahrzeuge.

Besonders attraktiv ist die neu verlegte Infrastruktur durch die Erschließung des Neubaugebietes. Sowohl die Kanalisation als auch die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Fernwärme wurden komplett erneuert. Damit profitieren Sie von einem modernen und zuverlässigen Versorgungssystem.

Nehmen Sie noch heute Kontakt mit uns auf, um weitere Informationen zu erhalten oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese außergewöhnliche Immobilie am Wolfsee bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine erstklassige Lage. Verpassen Sie nicht die Chance, Ihr neues Zuhause oder Ihre neue Geschäftsidee hier zu verwirklichen.



Ausstattung

- Ruhige und idyllische Lage am Rande des Neubaugebietes mit Bergblick
- Der wunderschönen Wolfsee nebenan
- Zwei Häuser auf einer Gesamtfläche von ca. 630m²
- Nebengebäude in Holzständerbauweise, Baujahr 1998, ca. 58m² Nutzfläche
- Nebenraum ausbaufähig für Nasszelle und Küchenzeile
- Speicher als Lagerraum
- Elektro-Fußbodenheizung
- Gewerbliche Nutzung als Kiosk oder ähnlich möglich
- Umbau für Nutzung als Ferienhaus oder durch Verbindung mit Nebengebäude erweiterbar
- Haupthaus: Blockhaus aus dem Jahr 1991, Wohnhaus, ca. 85m² Nutzfläche
- Eine Ebene mit Wohnraum, Büro od. Gästezimmer, Küche (Vollholz-Einbauküche), Duschbad und Wintergarten (ca. 24m²)
- Schlafgemach und Stauraum auf Galerie
- Ca. 167m² Wohn/Nutzfläche
- Carport und Stellplatz für Fahrzeuge
- Modernes und zuverlässiges Versorgungssystem durch neu verlegte Infrastruktur des Neubaugebietes (Kanalisation, Wasser- und - Abwasserleitungen, Fernwärme)
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Chance, neues Zuhause und/oder Geschäftsidee zu verwirklichen

Lagebeschreibung

In gut verträglicher Höhenlage im romantischen Leitzachtal liegt Fischbachau mit seinen fünf Gemeindeteilen, umgeben vom schroffen Wendelsteinmassiv und dem Hausberg Breitenstein. Die Sinfonie der Jahreszeiten ist für Genießer wie auch für sportlich Begeisterte ein Erlebnis der besonderen Art.

Der Erholungsort Fischbachau bietet natürliche Entspannung und bodenständige Behaglichkeit. Ein Warmfreibad, Wanderwege, Kindergarten, Schule, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden.

Bekannt ist Fischbachau auch durch seine Wallfahrtskapelle in Birkenstein.

Nur eine Autostunde von der Metropole München entfernt, erreicht man Fischbachau über die Autobahn München – Salzburg, Ausfahrt Weyarn oder Irschenberg.

Des Weiteren besteht eine Anschlussmöglichkeit mit der Regionalbahn (BRB), Haltestelle Fischbachau-Hammer (ca. 2,5 km vom Ort Fischbachau entfernt) sowie eine Linienbusverbindung nach Miesbach.

Miesbach liegt ca. 15 km, Kufstein ca. 35km und München ca. 70 km von Fischbachau entfernt.



Sonstiges

BITTE BEACHTEN:
ANFRAGEN / INFORMATIONEN

Erstanfragen bitte ausschließlich per E-Mail, danke!
Bitte haben Sie Verständnis, dass nur **s c h r i f t l i c h e** Anfragen bearbeitet werden.

Es fällt keine Makler Provision durch den Käufer an.
Die Verkäufer übernehmen die Maklercourtage.

Das Grundstück mit ca. 630m² wird zeitnah neu vermessen.

Der Energieausweis ist beantragt und wird bei der Besichtigung vorgelegt.

Bei weiteren Fragen, für einen Besichtigungstermin und für die Übersendung weiterer Unterlagen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Die in unserem Angebot gemachten Angaben basieren auf uns erteilten Informationen.
Wir bemühen uns, über Objektdaten und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten.

Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.
Irrtum vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation und gilt als Objektnachweis.
Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.





Ansicht_beide Häuser

Haupthaus





Wohnen



Wohnen





Kachelofen



Kachelofen





Flur



Küche





Küche



Küche





Gäste od. Büro im EG



Gäste od. Büro im EG





Duschbad



Wendeltreppe zur Galerie





Zimmer Galerie



Zimmer Galerie





Blick von Galerie



Aussensitzplatz





Überdachter Zugang



Ansicht Nebengebäude





Raum im Nebengebäude





Raum im Nebengebäude



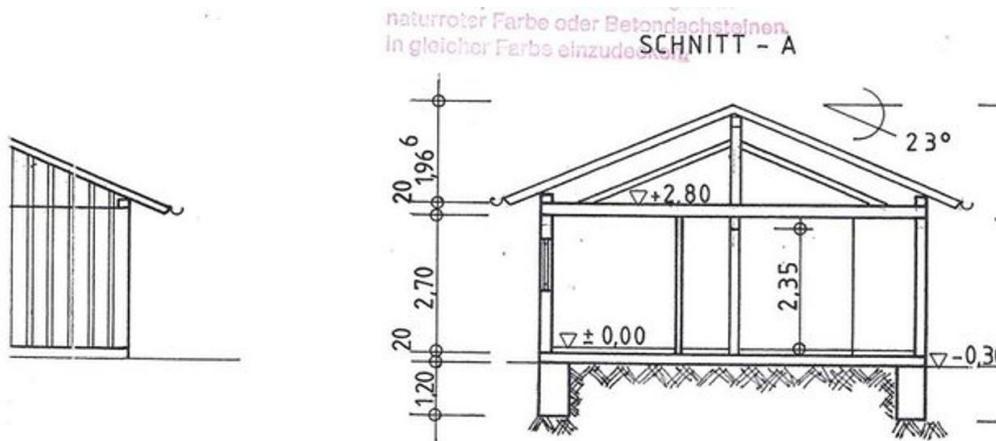


Garten



Außenfläche





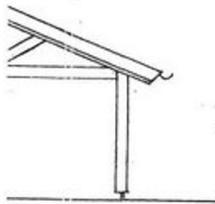
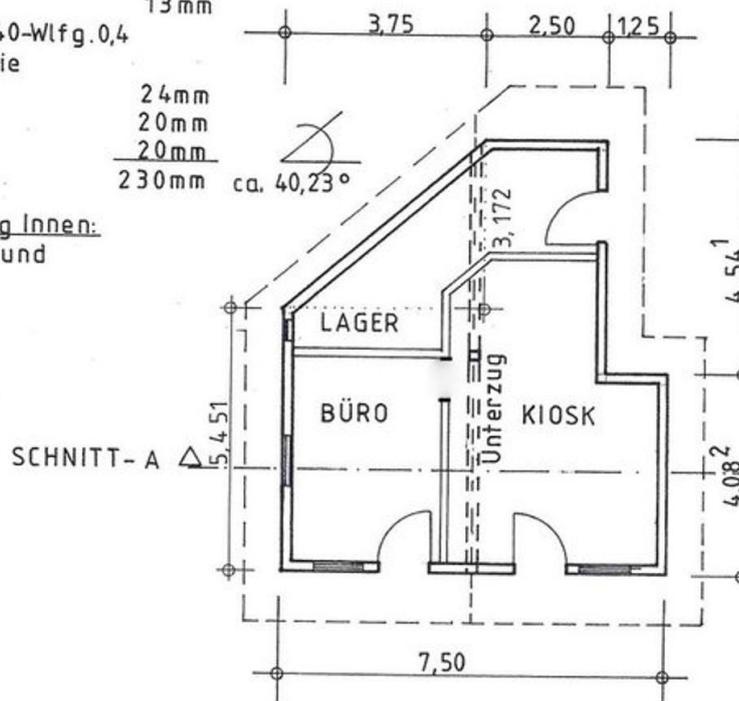
Wandaufbau Aussen: (v.l.n.A.)

Spanpl. V 100	13mm
Dampfbremsefolie PE	
Kantholz 6/14	140 mm
Spanpl. V 100	13mm
Isolierung 140-Wlfg.0,4	
Wasserdichtfolie	
Lattung	24mm
Schalung	20mm
Decklatten	20mm
	<u>230mm</u>

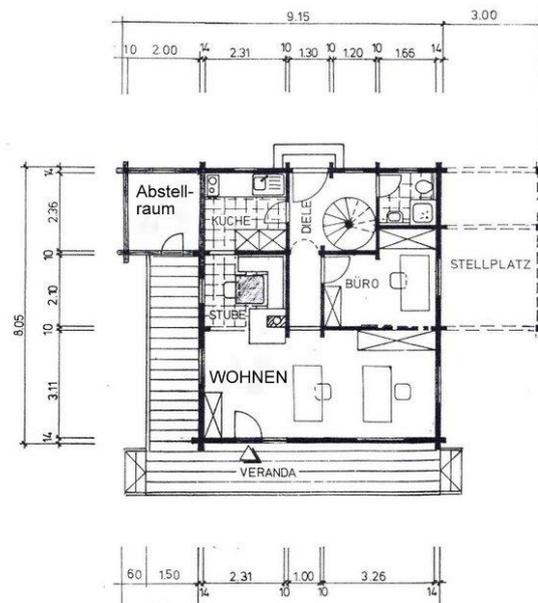
Wandeinteilung Innen:

Frei wählbar und
flexibel

GRUNDRISS NEUBAU

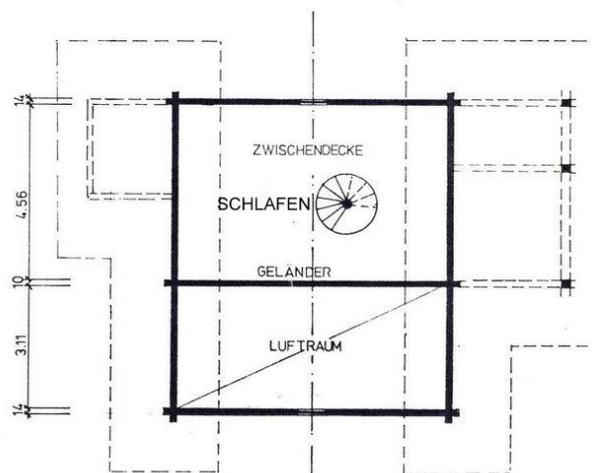


ERDGESCHOSS



Grundriss Haupthaus

OBERGESCHOSS



Galerie





Wolfsee

