



GUNDBUCH statt Sparbuch – 2 Zi. ETW in Hausham - Zentrum



Objektkennung 6971
83734 Hausham

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



Eckdaten

Baujahr:	1946
Zimmer:	2+Küchendiele+Bad
Wohnfläche:	ca. 54 m ²
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etage:	DG
Letzte Modernisierung:	von 1995-2003
Zustand:	Gepflegt
Anzahl Badezimmer:	1
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Laminat
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Fenster
Zentrale Lage	nahe Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten

Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Stellplatzanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Anzahl Schlafzimmer:	1
Vermietet:	Ja
Befuerung/Energieträger:	Erdgas schwer
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	B
Energiekennwert:	56,3 kWh/(m ² *a)
Hausgeld:	75,00 €
Mieteinnahmen pro Monat:	465,00 €
Kaufpreis:	235.000,00 €

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

Exposé zur Immobilie: Charmante Dachgeschosswohnung in zentraler Lage

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine anziehende Dachgeschosswohnung in einem liebevoll erhaltenen Mehrfamilienhaus, das charakteristische Wohlfühlambiente mit der Annehmlichkeit einer absolut zentralen Lage verbindet.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Lage mit guter Infrastruktur. Der örtliche Bahnhof sowie ein Angebot an Geschäften, Restaurants, Apotheken und medizinischer Versorgung sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Für Familien ideal, liegen ein Kindergarten und diverse Schulen unmittelbar in der Nähe des Wohnorts.

Ausstattung:

Die Dachgeschosswohnung (Nr. 5) erstreckt sich auf dem 2. Obergeschoss und bietet ein gemütliches Heim mit folgender Raumaufteilung:

Ein helles Bad mit Dachflächenfenster, ausgestattet mit einer Badewanne, WC und einem Waschmaschinenanschluss.

Die Küchendiele enthält eine praktische Einbauküche und wird ebenfalls durch ein Dachflächenfenster erleuchtet.

Das geräumige Wohnzimmer gewährt Zugang zu einem Ost-Balkon, der zu entspannten Morgenstunden im Freien einlädt.

Ein behagliches Schlafzimmer vervollständigt die private Wohlfühlatmosphäre.

Ein Laminatfußboden sowie eine Holzverkleidung an den Decken betonen den urigen Charme der Wohnung. Für wohlige Wärme sorgt eine Gasetagenheizung.

Zur Wohnung gehört darüber hinaus ein praktischer PKW-Stellplatz im gepflasterten Hofraum.

Finanzielles:

Eine besondere Beachtung ist der verpachteten Dachfläche zu schenken, welche eine jährliche Einnahme von € 200,- generiert, die direkt der Eigentümergemeinschaft zugutekommt. Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit € 75,00.

Weitere Informationen:

Die Immobilie wurde liebevoll im Zeitraum von 1996 bis 2003 renoviert und befindet sich daher in einem gut gepflegten Zustand. Die Wohnung ist aktuell vermietet, was eine fortlaufende Rendite für den zukünftigen Eigentümer sicherstellt.

Hinweis zum Kauf:

Es fällt KEINE KÄUFERPROVISION an, was den Erwerb dieser attraktiven Wohnung umso interessanter macht.

Fazit:

Diese charmante Dachgeschosswohnung im Herzen der Gemeinde ist eine hervorragende Gelegenheit für Investoren und Wohnungssuchende, die den Charme älterer Bausubstanz mit der Lebendigkeit zentralen Landlebens verbinden möchten.

Ausstattung

- Dachgeschoss im 2 OG
- ca. 52m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Ostbalkon
- Küche inkl. Kücheneile
- Bad mit Fenster, Wanne und WC
- Laminatboden
- PKW-Stellplatz im Hofraum Nr. 5
- Trockenraum im Speicher
- Gasthermen-Einzelheizung
- Dachfläche ist verpachtet

Lagebeschreibung

Die Gemeinde Hausham, ca. 3 km vom Schliersee entfernt, zählt ca. 8.000 Einwohner u. wurde 1317 erstmals urkundlich erwähnt.

Hausham beherbergt jedes Jahr viele Gäste, die in dieser Umgebung Erholung u. Entspannung suchen.

Wer von München aus die BRB in Richtung Salzburg fährt, ist in ca. 40 Minuten in einer der vielfältigsten u. abwechslungsreichsten Gegenden Bayerns: Der Bereich um den Schliersee zählt zu den schönsten Gebieten Bayerns! Fremdenverkehr u. Landwirtschaft - typisch für die bayrischen Voralpen - prägen diesen Landkreis.

Wohnen wie im Urlaub, wo die Natur noch intakt ist, die bayrische Tradition noch gelebt wird, die Menschen freundlich u. das Leben lebenswert ist - hier liegt Hausham.

Die historischen Städte Bad Tölz und Miesbach sowie die Urlaubsregion Tegernseer Tal, Schliersee, Spitzingsee, Bayrischzell liegen in unmittelbarer Nähe.

Kindergarten Schulen, Bahnhof, Ärzte, Apotheken, u. eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs sind vorhanden.

Das technisch auf dem neusten Stand u. Ende 1998 in Betrieb genommene Kreiskrankenhaus ist nur ca. 3 km entfernt.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch mit dem Auto hat man eine gute Verkehrsanbindung nach München (zum Zentrum ca. 50 Min.) und nach Rosenheim (zum Zentrum ca. 30 Min.)

Sonstiges

BITTE BEACHTEN:
ANFRAGEN / INFORMATIONEN

Erstanfragen bitte ausschließlich per E-Mail, danke!

Die Wohnung ist derzeit vermietet.
Monatlicher Mietzins beträgt € 465,00 zzgl. € 45,00 NK.
Strom und Gas rechnet der Mieter direkt mit den zuständigen Stellen ab.
Das mtl. Wohngeld beträgt € derzeit 75,00.

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

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.



Küche



Küche2



Schlafzimmer



Schlafzimmer3



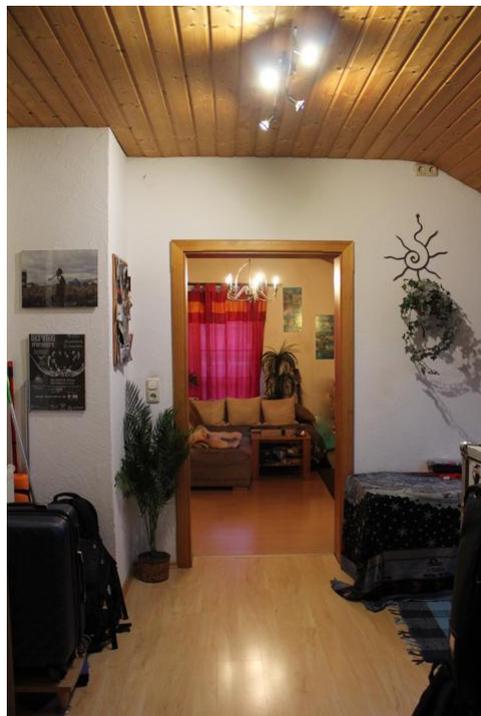
Wohnzimmer3



Wohnzimmer1



Bad1



Diele



Ansicht



Ansicht2



Grundriss