

6 ZIMMER- FIRMENWOHNUNG, IDEAL ZUR HANDWERKERUNTERBRINGUNG ODER ZIMMER FÜR BETRIEBSANGEHÖRIGE!



Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	€ 550.000,-
Stellplatzkaufpreis Garage	€ 10.000,-
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	148 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	1
Terrassen	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2025-10-11
Endenergiebedarf	136.50
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	PELLET

Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Pellets
Kabel / Sat- TV	Ja

Objektbeschreibung

Kaufen statt Mieten - hier ist ein lukratives und leistbares Preisangebot - Werden Sie Vermieter für Ihre Mitarbeiter/Handwerker!

Diese große 5 Zimmerwohnung befindet sich im 1 Obergeschoss des Haupthauses, welches nach unseren Informationen um 1900 erbaut wurde. 1960 erfolgte ein Anbau und eine größere Sanierung der Altbausubstanz. Erhaltungsmaßnahmen erfolgten je nach Bedarf. Die Wohnung wurde 2009 durch die jetzigen Eigentümer erworben und entsprechend saniert. Zusätzlich zu den Räumen gibt es einen großen westlich ausgerichteten Wintergarten, der nicht nur bei schönem Wetter wunderbar zu nutzen ist.

Was uns an dieser Wohnung gefällt: Die Wohnung ist auf Grund der Größe und Aufteilung der Zimmer wandelbar. So wie Sie es für Ihre Zwecke benötigen und als Preisangebot ein leistbares Immobilien-Investment in einer Region, die nicht zu den günstigsten Landesteilen in Oberbayern gehören.

Beim Betreten der Wohnung erleben Sie bereits im Wohnungseingang eine Großzügigkeit, die Sie nicht oft finden werden. Von hier betreten Sie eine sehr geräumige Wohnküche oder den angrenzenden Flur zu den südlich gelegenen Schlaf-bzw. Kinderzimmern. Die Einbauküche ist eingerichtet und kann ohne Aufpreis übernommen werden. Im Anschluß an die Küche befindet sich ein großer Wohnraum mit einem Schwedenofen. Dieser kann jederzeit durch einen Kachelofen ersetzt werden.

Von diesem Raum aus betreten Sie ebenfalls den bereits genannten Wohnungsflur mit den 4 Schlaf-oder Arbeitsräumen. Ein separates WC sowie ein Bad befindet sich am Ende des Flures. Zu erwähnen ist ebenfalls die innenliegende Treppe zum nicht ausgebauten Dachgeschoss. Auch hier gibt es eine verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten.

Lage

Feldkirchen-Westerham ist eine dem Landkreis Rosenheim zugehörige Gemeinde, die sich aus den Ortsteilen Vagen, Westerham, Feldkirchen und Höhenrain gebildet hat. Es ist die westlichste Gemeinde des Landkreises Rosenheim und liegt im unteren Mangfalltal entlang der Mangfall im bayrischen Alpenvorland.

Die Gemeinde ist über den Bahnhof Westerham, welcher im Halb-Stundentakt von Regionalbahnen der Relation Holzkirchen-Rosenheim bedient wird, an die Mangfalltalbahn angeschlossen. Bereits seit dem 9. Juni 2019 besteht an der Mangfalltalbahn ein weiterer Haltepunkt im Ortsteil Feldolling. Der Hauptort ist durch die Buslinien 9581 und 9582 an den Regionalverkehr Oberbayern angeschlossen. Es gibt Verbindungen nach Bad Aibling,

Aying und Bruckmühl und Rosenheim (ca. 30 Min). Am Wochenende ist zusätzlich ein Nachtexpress (N4) von und nach Rosenheim eingerichtet. Die A 8 ist über die Anschlussstelle Weyarn erreichbar. Nach München Ost-bzw. Hauptbahnhof benötigen Sie ca. 45 Minuten.

Ausstattung

Die Ausstattung dieser Wohnung entspricht den Anforderungen der Vorbesitzer. Diese haben beim Umbau bewußt auf alternative Heiztechnik gesetzt. Es finden sich moderne Nachtspeicherelektroheizkörper in den Wohnräumen und 2 Kaminöfen. Diese haben die Wohnung überwiegend beheizt.

Die Fenster sind aus Holz mit 2fach-Verglasung. Diese sind ausreichend, können aber getauscht werden. Der Fußboden besteht aus Laminat, die Innentüren wurden 2009 erneuert. Das Bad wurde neu mit Dusche, Wanne und weiteren Sanitäreinrichtungen hergerichtet.

Die Aufteilung und Größe der Räume zur Wohnung 2: Sie betreten diese über den Zugangsbereich des Anbaus Treppenhaus aus östlicher Richtung.

Windfang ca. 8,99 m²

Flur 2 ca. 7,36 m²

Flur 1 ca. 7,80 m²

Flur/WC ca. 7,50

Bad ca. 7,80 m²

Küche/Essen ca. 21,47 m²

Freisitz ca. 1/4 von 18,09 m²

Wohnzimmer 24,07 m²

Schlafen Elteern ca. 21,35 m²

Kind 1 ca. 9,85 m²

Kind 2 ca. 9,77m²

Gästezimmer ca. 18,08 m²

Gesamte Wohnfläche ca. 149 m²

zzgl. Dachboden

zzgl. Garage

Hausgeld gesamt: mtl. 208 € für 2023

zzgl. Brennstoffe (Holz/Pellets) und Strom

Kosten nach Verbrauch und Anzahl der Personen

Sonstiges

Diese Immobilie eignet sich auf Grund der Räumlichkeiten für Familien mit mehreren Kindern, aber auch für Selbständige, die im Homeoffice arbeiten können und wollen. Der Bahnhof befindet sich unmittelbarer Nähe und ist auch gut zu Fuß und in wenigen Minuten erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe, Ärzte und eine Apotheke befinden sich in der Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham bietet mehrere Kinderkrippen und Kindergärten, auch mit

Ganztagesangebot, die fußläufig zu erreichen sind. Ebenso die ortsansässige Grund- und Mittelschule.

Realschule und Gymnasium sind im Nachbarort Bruckmühl und mit der Bahn erreichbar.

Feldkirchen-Westerham bietet außerdem ein umfassendes Sport- und Vereinsleben, vom Kindergarten bis ins Seniorenalter; Sporthalle und Tennisplätze bzw. –halle sind ebenso zu Fuß in ca. 5-10 Min. erreichbar. Entlang der Mangfall sowie allgemein über das ganze Gemeindegebiet verteilt, finden Sie unzählige schöne Fuß- und Radwege sowie schöne Naherholungsgebiete.

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Provision 3,57% inkl. gesetzl.

Mwst. des notariell beurkundeten Kaufpreises. Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie sowie für Besichtigungen zur Verfügung.

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE BEWERTEN LASSEN. SPRECHEN SIE UNS AN. WIR ERMITTELN DEN WERT IHRER IMMOBILIE KOSTENLOS, DISKRET UND UNVERBINDLICH. AUCH IM FALL VON NIEßBRAUCH, WOHNRECHT, TEILVERKAUF UND IMMOBILIENRENTE KÖNNE WIR IHR ANSPRECHPARTNER SEIN.

Anbieter

Meiser Consult
 Wilhelmstr. 2
 83646 Bad Tölz

Zentrale

080414369009

Fax

E-Mail

teschner@meiser-consult.de

Webseite

www.meiser-consult.de





