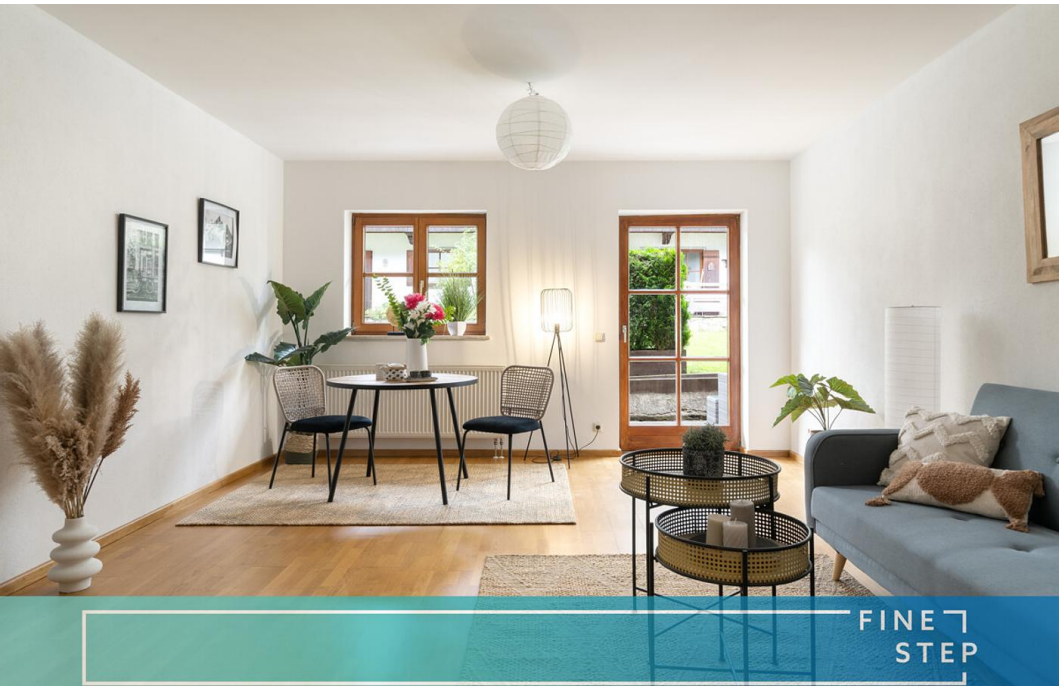
83259 Schleching / Ettenhausen

DIREKT VERLIEBT Großzügige renovierte 2-Zimmer Wohnung in absolut ruhiger Wohngegend



Kaufpreis
333.000 €

Wohnfläche
81,53 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke
089 / 23 78 11 30
info@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81,53 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Hausgeld	330 €
Kaufpreis	333.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1985
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2028-01-14
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchkennwert	79.70

Austattung

Bad	
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden Weste n

Objekt-Titel

DIREKT VERLIEBT Großzügige renovierte 2-Zimmer Wohnung in absolut ruhiger Wohngegend

Lage-Beschreibung

Die Wohnung liegt ruhig und zugleich angenehm zentral im anerkannten Bergsteigerdorf Schleching. Eingebettet in das weite Achental und umgeben von den Chiemgauer Alpen verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Online-ID:
RFUQRRDY

Objekt-Nr.:
1633-41

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Der Ortskern mit Gastronomie, Tourist-Information und weiteren Angeboten ist bequem zu Fuß erreichbar. Besonders praktisch ist der nur etwa 300 Meter entfernte Schlechinger Dorfladen mit Lebensmitteln, frischen Backwaren, Getränken und regionalen Produkten. Ergänzend zum persönlichen Service steht ein Selbstbedienungsangebot täglich bis 22 Uhr zur Verfügung – auch an Sonn- und Feiertagen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Ettenhausen (ca. 3,5 km), Unterwössen mit EDEKA und Apotheke (ca. 6 km), Marquartstein (ca. 9 km) sowie im österreichischen Kössen (ca. 11 km).

Die besondere Qualität der Lage zeigt sich in ihrem hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Laufstrecken und kleinere Wanderungen beginnen unmittelbar im Ort. Der rund 3,5 Kilometer lange Kneipp-Rundweg startet am nahe gelegenen Dorfplatz und führt entlang des Alpbachs durch Wald- und Bachpassagen. Auch die Schlechinger Tal- und Wiesenwege in Richtung Ettenhausen lassen sich ohne vorherige Autofahrt erkunden.

Für ambitioniertere Touren bieten sich die Schusterbauernalm, Blasialm und der Geigelstein an. Die anspruchsvolle Gipfelwanderung auf den als „Blumenberg“ bekannten Geigelstein umfasst rund 15 Kilometer und dauert etwa 6¾ Stunden. Der Wanderparkplatz in Ettenhausen liegt ca. 4 Kilometer entfernt. Weitere beliebte Ziele sind die historische Streichenkirche, die familienfreundliche Bäckeralm und der 4,4 Kilometer lange Streichen-Rundweg.

Auch zahlreiche Ausflugsziele sind schnell erreichbar:

Ettenhausen und Geigelstein-Wanderparkplatz: ca. 4 km
Streichenkirche und Bäckeralm-Ausgangspunkt: ca. 7 km
Entenlochklamm und Maria Klobenstein: ca. 9 km
Kössen in Tirol: ca. 11 km
Reit im Winkl: ca. 17 km
Chiemsee bei Übersee: ca. 18–20 km
Winklmoosalm und Steinplatte: ca. 25 km
Ruhpolding und Kampenwand: ca. 27–28 km

Im Sommer erschließt sich ein vielseitiges Angebot aus Wanderwegen, Bergtouren, Radstrecken und Naturerlebnissen. Im Winter ergänzen Langlaufloipen, Winterwanderwege sowie die Skigebiete Kössen, Reit im Winkl/Winklmoosalm und Steinplatte die Freizeitmöglichkeiten.

Ausstattungs-Beschreibung

DIE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Großzügige 2-Zimmer-Wohnung
- Rund 84 m² Wohnfläche
- Ruhige Lage im Achental
- Erdgeschoss mit geschützter Terrasse
- Wohn- und Essbereich mit ca. 26 m²
- Schlafzimmer mit ca. 20 m²
- Hochwertiger Vinylboden
- Großzügige angrenzende Diele
- Moderne, offene Einbauküche
- Kürzlich vollständig modernisiertes Bad
- Offene, begehbare Dusche
- Hochwertiger Waschtisch
- Separate Abstell- und Vorratsräume
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz für 10.000 €
- Außenstellplatz für 5.000 €
- Dorfladen fußläufig erreichbar
- Wanderwege direkt vor der Haustür
- Dauerhaftes Wohnen in den Chiemgauer Alpen

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und die Chiemgauer Bergwelt direkt vor der Tür: Diese renovierte 2-Zimmer-Wohnung richtet sich an Menschen, die Ruhe und Natur schätzen, zugleich aber nicht auf Komfort und ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot verzichten möchten.

Auf rund 82 m² Wohnfläche bietet die Erdgeschosswohnung ideale Voraussetzungen für Singles oder Paare – ebenso für Berufstätige, die einen zusätzlichen Arbeitsbereich benötigen.

Herzstück der Wohnung ist der etwa 26 m² große Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während der direkte Zugang zur geschützten Terrasse den Wohnraum ins Freie erweitert. Hier entsteht ein ruhiger Platz für das Frühstück am Morgen, entspannte Stunden oder einen Abend mit Gästen.

Der Boden im Wohnzimmer sowie in der großzügigen angrenzenden Diele wurde mit einem hochwertigen Vinylboden in warmer Holzoptik ausgestattet. Dieser verbindet die Bereiche harmonisch miteinander, unterstreicht das moderne Wohnambiente und überzeugt zugleich durch seine pflegeleichten und strapazierfähigen Eigenschaften.

Die offen angebundene, moderne Einbauküche fügt sich mit ihren geradlinigen Fronten, der Arbeitsplatte in Steinoptik und warmen Holzakzenten stimmig in das Wohnkonzept ein. Kurze Wege und die Verbindung zum Essbereich machen sie zum kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung.

Das Badezimmer wurde erst kürzlich vollständig modernisiert. Großformatige Fliesen in natürlicher Steinoptik, eine offene, bequem begehbare Dusche mit Glasabtrennung sowie ein hochwertiger Waschtisch mit ausdrucksstarker Holzstruktur schaffen eine zeitgemäße und zugleich wohnliche Atmosphäre.

Das rund 20 m² große Schlafzimmer bietet viel Raum für ein Doppelbett und großzügige Schranklösungen. Darüber hinaus lässt sich hier auf Wunsch ein kleiner Arbeits- oder Lesebereich integrieren. Separate Abstell- und Vorratsflächen nehmen Waschmaschine, Trockner, Haushaltsgeräte und Vorräte auf und sorgen damit für zusätzliche Ordnung im Alltag.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellplatz. Ergänzend werden ein Tiefgaragenstellplatz für 10.000 € und ein Außenstellplatz für 5.000 € angeboten.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, 1985 errichteten Wohnhaus und eignet sich insbesondere für Eigennutzer, die dauerhaft im Achental leben und dessen hohe Freizeit- und Erholungsqualität genießen möchten. Eine Nutzung als Zweitwohnsitz oder zur Ferienvermietung ist nicht zulässig.

sonstige Angaben

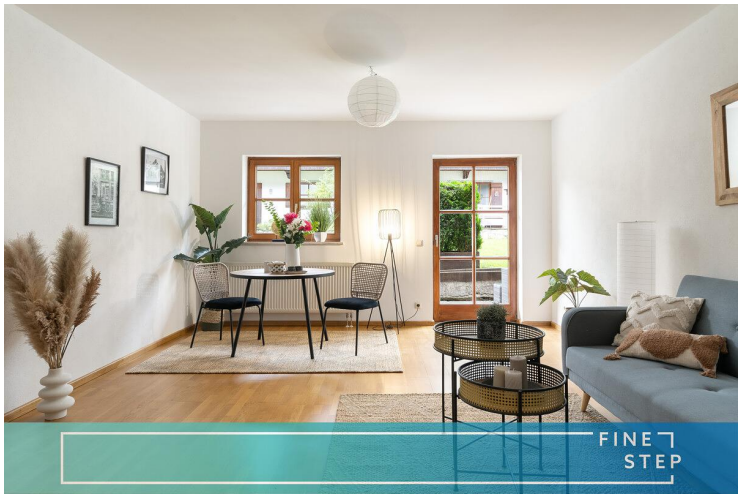
Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben.

Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit.

Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Finestep Immobilien GmbH
Humboldtstr. 8
81543 München

www.finestep.de

Impressionen