

83242 Reit im Winkl

Zuhause mit Alpenpanorama – Zweitwohnsitz & Ferienwohnung mit attraktiven Mieteinnahmen!



Kaufpreis

1.495.000 €

Wohnfläche

280 m²

Zimmer

7

Ihr Ansprechpartner

I'M LIVING Immobilien

Juliana Gröger

01601878608

info@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	280 m ²
Zimmer	7
Einliegerwohnung	ja
Badezimmer	4
Schlafzimmer	5
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	850 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.495.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche offene Küche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Wasch- / Trockenraum	ja

Zustand

Baujahr	1986
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1986
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2033-02-16
Endenergiebedarf	159.90
Primär-Energieträger	FERN

Objekt-Titel

Zuhause mit Alpenpanorama – Zweitwohnsitz & Ferienwohnung mit attraktiven Mieteinnahmen!

Lage-Beschreibung

LEBEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und sonniger Ortsrandlage von Reit im Winkl und begeistert mit einem eindrucksvollen Panoramablick auf die umliegende Bergwelt.

Online-ID:
MLTVBPXA

Objekt-Nr.:
JG.4994



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Das grüne Umfeld und die Nähe zur Natur schaffen eine besondere Wohnqualität. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar.

Reit im Winkl zählt zu den bekannten Ganzjahresdestinationen im Chiemgau und bietet vielfältige Möglichkeiten für Sport und Erholung.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Langlaufstadion mit Flutlichtloipe. Nur wenige Minuten entfernt liegt der wunderschön gelegene Golfplatz im Kaiserwinkl, der sich auf einzigartige Weise über Deutschland und Österreich erstreckt. Wander- und Radwege sowie attraktive Skigebiete ergänzen das vielseitige Freizeitangebot. Seen, Almen und die beeindruckende Bergwelt laden zu jeder Jahreszeit dazu ein, die Natur zu genießen.

Die Verbindung aus Ruhe, Natur und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten macht die Lage gleichermaßen attraktiv als dauerhaftes Zuhause, Zweitwohnsitz oder für die Ferienvermietung.

Ausstattungs-Beschreibung

HAUPTWOHNUNG

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang
- Offener Kamin
- Separate Küche
- Masterbad mit Badewanne und Dampfdusche
- Weiteres Badezimmer
- Gäste-WC
- Westterrasse mit elektrischer Markise und Heizstrahlern

SEPARATE EINLIEGERWOHNUNG

- Eigener Eingang
- Offener Wohn- und Essbereich
- Großzügige offene Küche
- Sonnenterrasse
- Schlafzimmer mit direktem Terrassenzugang
- Weiteres Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC
- Erfolgreich etablierte Ferienvermietung mit über 25.000 € Umsatz im Jahr 2025

WEITERE AUSSTATTUNG

- Zahlreiche Einbauten mit praktischem Stauraum
- Zwei Garagen mit direktem Zugang zum Haus
- Hauswirtschaftsraum
- Drei Terrassen
- Zweitwohnsitz möglich

MODERNISIERUNGEN

- Bäder erneuert 2018
- Dach unter dem Vorbesitzer erneuert
- Einliegerwohnung renoviert 2023
- Außenfassade teilweise saniert 2024
- Heizungsanlage aus dem Jahr 2003

Objektbeschreibung

WOHNEN MIT DEN BERGEN VOR AUGEN

Es gibt Häuser, deren besondere Qualität sich nicht allein in Quadratmetern beschreiben lässt. Hier ist es vor allem der Blick: Das eindrucksvolle Alpenpanorama begleitet den Alltag und verleiht diesem Zuhause eine ganz besondere Atmosphäre.

Großzügige Räume, viel Tageslicht und der alpine Charakter prägen das Haus. Der Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück und öffnet sich zu den sonnigen Terrassen und Balkonen. Von hier reicht der Blick über die umliegende Landschaft bis in die Berge – eine Kulisse, die zu jeder Jahreszeit ihren eigenen Reiz entfaltet.

Das vielseitige Raumangebot bietet Platz für Familie, Gäste und Rückzug. Verschiedene Wohnbereiche ermöglichen es, gemeinsames Leben und persönliche Freiräume selbstverständlich miteinander zu verbinden.

Eine besondere Ergänzung bildet die separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Sie eignet sich ideal für Familie und Gäste oder kann – wie bisher – erfolgreich als Ferienwohnung vermietet werden. Damit verbindet das Haus private Wohnqualität mit einer attraktiven zusätzlichen Einnahmequelle. Die im Exposé ausgewiesenen Einnahmen aus der Ferienvermietung unterstreichen dieses Potenzial.

Die Möglichkeit eines Zweitwohnsitzes eröffnet darüber hinaus eine interessante Perspektive für alle, die einen persönlichen Rückzugsort in den Bergen suchen und dabei Wert auf Flexibilität legen.

Terrassen, Balkone und der Garten erweitern das Wohnen nach draußen und lassen das Alpenpanorama zum selbstverständlichen Teil des täglichen Lebens werden.

Ein Zuhause für Menschen, die die Nähe zu den Bergen lieben und Freiheit bei der Gestaltung ihres Lebens suchen.

Ideal für:
Familien
Mehrgenerationenwohnen
Zweitwohnsitz
Kapitalanleger
Ferienvermietung mit attraktiven Zusatzeinnahmen

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.2.2033.
Endenergiebedarf beträgt 159.90 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Ihre Ansprechpartnerin:
Juliana Gröger
juliana.groeger@i-m-living.de
+49-172-8616112

Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung, erteilt durch das Landratsamt Starnberg, Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg.

Alle Angaben in diesem Exposé basieren ausschließlich auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Hinweis zu den Flächenangaben:

Die angegebenen Flächen basieren auf den uns vorliegenden Unterlagen bzw. ersatzweise auf am Objekt vorgenommenen Messungen. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere im Hinblick auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen oder bauordnungsrechtliche Vorgaben.

Hinweis zur Bilddarstellung:

Einzelne Fotografien wurden unter Einsatz von KI digital optimiert und dienen der Veranschaulichung. Abweichungen von der tatsächlichen Situation vor Ort sind daher möglich. Bauliche Gegebenheiten und wesentliche Merkmale der Immobilie wurden durch die Bearbeitung nicht verändert.

Finanzierung:

Auf Wunsch unterstützen wir Sie gerne bei der Suche nach einer passenden Finanzierungslösung.

Vertraulichkeit:

Dieses Exposé ist ausschließlich für den persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Die Weitergabe von Objektunterlagen oder sonstigen Informationen an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Maklers. Ein Verstoß gegen diese Verpflichtung kann einen Schadensersatzanspruch des Maklers in Höhe der ortsüblichen Provision auslösen.

Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG):

Die Maklerin ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet, die Identität ihrer Vertragspartner sowie gegebenenfalls wirtschaftlich Berechtigter festzustellen und zu überprüfen. Die hierfür erforderlichen Angaben und Unterlagen sind auf Anfrage zur Verfügung zu stellen. Die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen nach dem GwG bleiben unberührt.

Käuferprovision:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages über die angebotene Immobilie beträgt die vom Käufer zu zahlende Maklerprovision 3 % des beurkundeten Kaufpreises zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, derzeit insgesamt 3,57 %. Etwaige vereinbarte Nebenleistungen, beispielsweise temporäre Wohnrechte des Verkäufers, können entsprechend der vertraglichen Vereinbarung in die Berechnungsgrundlage einbezogen werden. Kommt kein Kaufvertrag zustande, entstehen dem Interessenten keine Kosten.

Impressionen







