

83043 Bad Aibling

Attraktive 4-Zimmer-Wohnung im KfW-55-Effizienzhaus



Kaufpreis
545.000 €

Wohnfläche
100,36 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
I'M LIVING Immobilien

Juliana Gröger
01601878608
info@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100,36 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
vermietbare Fläche	100.36
Balkon / Terrassenfläche	13,36 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	545.000 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufp reis	28.00 0 €

Ausstattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Pellet
Fahrradraum	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehob n

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	14.05.2034
Endenergiebedarf	22.60
Primär-Energieträger	PELLET

Objekt-Titel

Attraktive 4-Zimmer-Wohnung im KfW-55-Effizienzhaus

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im beliebten Bad Aiblinger Ortsteil Harthausen, einer ruhigen und naturnahen Wohnlage im oberbayerischen Mangfalltal. Die gewachsene Nachbarschaft und die Nähe zur Natur sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Kurstadt Bad Aibling mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten, Schulen und Kindergärten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die A8 gelangen Sie schnell nach Rosenheim und München, während der Bahnhof Bad Aibling regelmäßige Zugverbindungen in die Region bietet.

.....
Online-ID:
WZLUNHBT
.....

Objekt-Nr.:
JG.4578
.....



Die reizvolle Voralpenlandschaft mit zahlreichen Wander- und Radwegen, Badeseen, Golfplätzen sowie die Therme Bad Aibling bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Harthausen verbindet damit naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und Anbindung.

Ausstattungs-Beschreibung

Sonniger Ost-Balkon
Westbalkon
Großzügige Gemeinschaftsfreiflächen mit Wegen, Grünanlagen und Baumbestand
Klassisch-moderne Architektur
Offene Wohn- und Essbereiche
Zeitgemäße, durchdachte Grundrisse
Teilweise bodentiefe Fenster
Helle und Wohnräume
Teilweise barrierefreie Ausführung gemäß BayBO Art. 48
Stufenlose Zugänge innerhalb der Wohnanlage
Aufzug von der Tiefgarage bis in alle Wohnebenen
Hochwertige Ziegelbauweise
Eichen-Fertigparkett in den Wohn- und Schlafräumen
Fußbodenheizung
Badezimmer mit Tageslicht und großformatigen Fliesen (30 x 60 cm)
Waschmaschinenanschluss im Bad
Hochwertige Sanitärausstattung namhafter Markenhersteller
Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
Elektrische Rollläden
KfW-Effizienzhaus 55 (EE)
Nachhaltige Wärmeversorgung durch Pelletheizung und Gasbrennwertkessel
Haus für Kinder innerhalb der Wohnanlage
Fahrradraum
2 Großzügige Tiefgaragenstellplätze
Attraktives Wohnumfeld mit gepflegten Außenanlagen und viel Grünfläche
Sonnige Ausrichtung mit schönen Freisitzen und hoher Wohnqualität

Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise zu einem Wohnkonzept mit hohem Anspruch an Komfort und Lebensqualität. Großzügige Fensterflächen, teilweise bodentiefe Verglasungen sowie ein durchdachter Grundriss mit offen gestaltetem Wohn- und Essbereich sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente.

Die hochwertige Ziegelbauweise schafft ein angenehmes Raumklima und wird durch eine stilvolle Innenausstattung ergänzt. Edles Eichen-Fertigparkett in den Wohnräumen, eine komfortable Fußbodenheizung sowie moderne Badezimmer mit großformatigen Fliesen und Sanitärobjekten namhafter Hersteller unterstreichen den gehobenen Wohnstandard.

Die Wohnanlage überzeugt mit einer klassisch-modernen Architektur und liebevoll angelegten Gemeinschaftsflächen mit Grünanlagen, Wegen und Baumbestand. Sonnige Balkone, Terrassen oder Loggien erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Als KfW-Effizienzhaus 55 (EE) erfüllt die Immobilie hohe energetische Standards und profitiert von einer nachhaltigen Wärmeversorgung durch Pelletheizung und Gasbrennwerttechnik. Dreifach verglaste Wärmeschutzfenster sowie elektrische Rollläden tragen zusätzlich zu einem angenehmen Wohnkomfort bei.

Aufzüge von der Tiefgarage bis in alle Wohnebenen, stufenlose Zugänge sowie teilweise barrierefreie Ausführungen gewährleisten eine komfortable Nutzung in jeder Lebensphase. Ein Fahrradraum sowie Tiefgaragenstellplätze runden das attraktive Gesamtangebot ab.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 22.60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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:

Der Erwerb dieser Immobilie erfolgt für den Käufer provisionsfrei.

Impressionen





