83242 Reit im Winkl

Ein Haus, viel Potenzial – Alpenpanorama, Zweitwohnsitz und Ferienwohnung!



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 m²
separate WCs	2
Zimmer	7
Terrassen	1
Einliegerwohnung	Ja
Badezimmer	4
Schlafzimmer	5
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	850 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.495.000 €
Außencourtage	3,57% inkl. MwSt.

Zustand

Baujahr	1986
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche offene Küche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Wasch-/Trockenraum	Ja
Räume veränderbar	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1986
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	04.11.2036
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchkennwert	93.16

Objekt-Titel

Ein Haus, viel Potenzial – Alpenpanorama, Zweitwohnsitz und Ferienwohnung!

Objektbeschreibung

WOHNEN MIT DEN BERGEN VOR AUGEN

Das Besondere dieses Hauses zeigt sich schon beim ersten Blick:
Das eindrucksvolle Alpenpanorama ist hier Teil des täglichen Lebens und verleiht dem Zuhause eine ganz besondere Atmosphäre.

Online-ID:
MLTVBPXA

Objekt-Nr.:
JG.4994

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Der alpine Charakter, die angenehme Raumaufteilung und die vielen Fenster prägen
das Wohngefühl. Der Wohn und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang 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.

Die verschiedenen Ebenen des Hauses bieten abwechslungsreiche Wohnbereiche
und schaffen sowohl Raum für das gemeinsame Familienleben als auch Rückzugsmöglichkeiten. Ob Wohnen, Arbeiten oder die Unterbringung von Gästen,
das Haus lässt sich flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen.

Aktuell wird die Immobilie als Hauptwohnung mit einer separaten Einliegerwohnung genutzt. Diese verfügt über einen eigenen Zugang und eignet sich hervorragend
für Familie und Gäste oder für die Ferienvermietung, die bisher erfolgreich betrieben wurde.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Hauptwohnung aufgrund bereits vorhandener Anschlüsse in zwei eigenständige Wohneinheiten aufzuteilen. So ergeben sich weitere Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Mehrgenerationenwohnen
oder die Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Eine weitere Besonderheit ist die Möglichkeit eines Zweitwohnsitzes. Damit bietet das Haus ideale Voraussetzungen für alle, die einen persönlichen Rückzugsort in den Bergen suchen und die Vorzüge der Region auch über längere Aufenthalte genießen möchten.

Terrassen, Balkone und der Garten ergänzen die Wohnbereiche und bieten schöne Plätze, um die Natur und das beeindruckende Bergpanorama zu genießen.

Ein Zuhause für Menschen, die das Leben in den Bergen schätzen und Wert auf vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Ideal für:
Familien
Mehrgenerationenwohnen
Zweitwohnsitz
Kapitalanleger
Ferienvermietung mit attraktiven Zusatzeinnahmen

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.

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

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.11.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 93.16 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

hre 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































