



## 83620 Feldkirchen-Westerham / Vagen

bezugsfreie Dachgeschoßwohnung in Vagen / Garage / Kaminofen



**401.000 €**

Kaufpreis

**93 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Happy Immo GmbH**  
VerkaufsTeam  
Tel.: 004989  
[info@happy-immo.de](mailto:info@happy-immo.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	7 m <sup>2</sup>

#### Zustand

Baujahr	1988
Verkaufstatus	offen
Zustand	nach

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	401.000 €
Aussen-Courtage	1,785 % incl.

#### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	15.04.2028
Baujahr (Haus)	1988
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	75.00



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- bezugsfreie Dachgeschoßwohnung
- großes Wohnzimmer mit offener Küche 38,5 qm
- Einbauküche / offene Küche 4,55 qm
- Schlafzimmer 16 qm
- Kinderzimmer 11 qm
- großer Flur 8 qm
- Bad mit Wanne und Dusche 6 qm
- separates WC 3 qm
- Abstellkammer 2,5 qm
- Westbalkon 7 qm (häftig in der Wfl.)
- Einzelgarage
- Platz für Ihre Waschmaschine im Waschkeller
- großes Kellerabteil



## Beschreibung

Die traumhafte Dachgeschoßwohnung befindet sich in ruhiger Waldrandlage in Vagen und ist bezugsfrei. Wahrscheinlich wird der Erwerber einige liebevolle Renovierungen vornehmen.

Sie betreten die Wohnung im 2. Stock über das Treppenhaus. Die Wohnung bietet Ihnen 2 Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne und Dusche, ein separates WC sowie das traumhaft große Wohnzimmer mit Westbalkon. Die offene Küche ist in den Wohnbereich integriert. Für den Ofen gibt es einen positiven Bescheid des Kaminkehrers aus 2022.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, Platz für Ihre Waschmaschine sowie eine Einzelgarage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

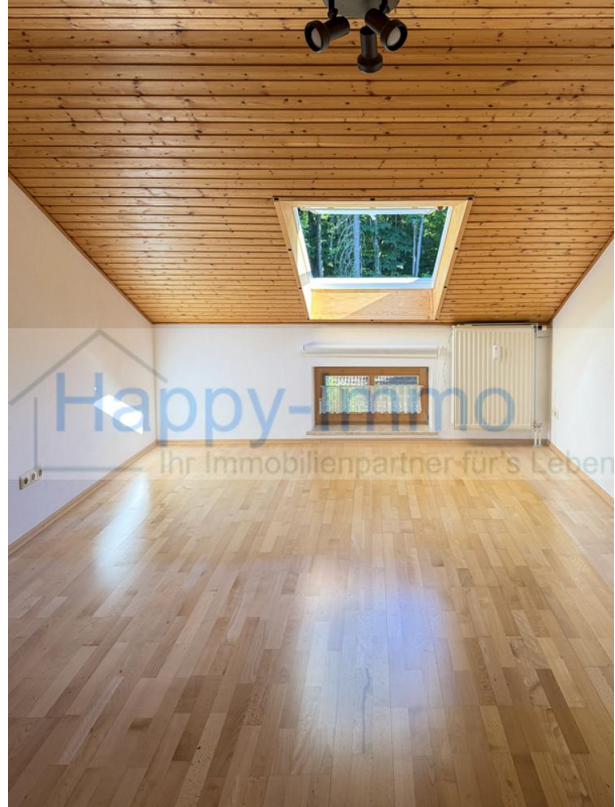
Die Dachgeschoßwohnung befindet sich in idyllischer Lage in Vagen, einem Ortsteil von Feldkirchen-Westerham im Landkreis Rosenheim, Oberbayern.

Die Anbindung an die umliegenden Straßen (z. B. die Staatsstraße 2078) ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der nächstgelegenen Ortschaften wie Feldkirchen-Westerham, Bad Aibling oder Rosenheim.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

\*\* Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 1,785 % inklusive 19% Mehrwertsteuer durch den Käufer und Verkäufer zur Folge hat, fällig und zahlbar bei Vertragsabschluß. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. \*\*



















**GERNE VERMIETEN  
ODER VERKAUFEN  
WIR AUCH IHRE  
IMMOBILIE**

**089-6494870**

[WWW.HAPPY-IMMO.DE](http://WWW.HAPPY-IMMO.DE)

