

83242 Reit im Winkl

OPEN HOUSE Reit im Winkl | Samstag, 18. Juli | 10–13 Uhr | Alte Grenzstraße 25



Kaufpreis
1.850.000 €

Wohnfläche
288 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner
I'M LIVING Immobilien

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	288 m ²
Zimmer	7
Badezimmer	4
Schlafzimmer	5
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	846 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.850.000 €
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
Endenergiebedarf	159.90
Primär-Energieträger	FERN

Objekt-Titel

OPEN HOUSE Reit im Winkl | Samstag, 18. Juli | 10–13 Uhr | Alte Grenzstraße 25

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen von Reit im Winkl, einem der bekanntesten Premium-Orte im Chiemgau. Das Umfeld ist geprägt von einer ruhigen, sonnigen Ortsrandlage mit weitem Panoramablick auf die Alpen und unmittelbarer Nähe zu beliebten Freizeit- und Erholungsbereichen.

.....
Online-ID:
ZLAQLVVC
.....

Objekt-Nr.:
JG.3520
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Umgebung verbindet idyllische mit viel Grün, gepflegten Wegen und einem hohen Maß an Privatsphäre. Gleichzeitig sind die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und kulturelle Angebote – bequem erreichbar.

Reit im Winkl gilt als Ganzjahresdestination mit ausgezeichneter Infrastruktur für Aktiv- und Erholungsurlaub:

- Direkter Zugang zu Wander- und Radwegen
- Nahegelegene Langlaufloipen und Skigebiete
- Zahlreiche Wellness- und Freizeiteinrichtungen
- Seen, Almen und Naturparks in kurzer Entfernung

Die Lage bietet damit eine harmonische Mischung aus Ruhe, Natur und hoher Lebensqualität – ideal für Eigennutzer, ebenso wie besonders attraktiv für die touristische Vermietung.

Ausstattungs-Beschreibung

Hauptwohnung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Elektrische Markise und Heizstrahler
- Gemütlicher, offener Kamin
- Separate Küche
- Masterbad mit Wanne und Dampfdusche
- Zweites Badezimmer
- Gäste-WC
- West-Terrasse

Einliegerwohnung

- Separater Eingang für maximale Privatsphäre
- Offener Wohn- und Essbereich
- Zugang zur Sonnenterrasse
- Große, offene Küche
- Großzügiges Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- Zweites Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Separates WC
- Attraktive Einnahmemöglichkeit durch Ferienvermietung (über 25.000 € in 2025)

Weitere Ausstattung

- Zwei Garagen mit direktem Zugang ins Haus
- Hauswirtschaftsraum

Durchgeführte Modernisierungen

- Bäder erneuert im Jahr 2018
- Dach ca. 15 Jahre alt
- Einliegerwohnung 2023 renoviert
- Außenfassade teilweise saniert in 2024
- Neue Heizung im Jahr 2003

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 – 0172 / 86 16 112

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

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Verantwortung für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität dieser Angaben.

Die Nutzung bzw. Weitergabe sämtlicher Bilder und grafischer Darstellungen ist nicht gestattet. Mit der Anfrage zu diesem Objekt erklärt der Interessent seine ausdrückliche Einwilligung zur Kontaktaufnahme per Telefon oder E-Mail.

Bitte beachten Sie, dass Sie laut § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 GwG verpflichtet sind, dem Immobilienmakler Ihre Identität nachzuweisen sowie die dazu erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu diesem Objekt ist eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis fällig.

Wir unterstützen Sie gerne bei der Suche nach dem passenden Finanzierer.

Für eine ausführliche Objektdarstellung lade ich Sie gerne in unser Büro ein. Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminabsprache.

Wenn Sie Ihre eigene Immobilie verkaufen möchten oder den aktuellen Verkaufswert erfahren wollen, erhalten Sie von mir eine unverbindliche und kostenfreie Verkaufswertberechnung. Ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören!

Objektbeschreibung

ALPENPANORAMA DER EXTRAKLASSE – GROSSZÜGIGES HAUS IN TOPLAGE, ZWEITWOHNSITZ MÖGLICH!

In erhöhter und zugleich exponierter Lage präsentiert sich dieses besondere Anwesen mit wunderschönem Panoramablick auf die Chiemgauer Alpen und das majestätische Kaisergebirge. Errichtet in hochwertiger Massivbauweise, besticht das Haus durch großzügige Fensterflächen, die helle Räume mit direktem Bezug zur beeindruckenden Bergwelt schaffen.

Die Immobilie umfasst zwei Wohneinheiten. Eine davon wird derzeit als Ferienwohnung genutzt und eignet sich ideal für eine zusätzliche Vermietung oder als separater Gästebereich. Auch eine Nutzung als Zweitwohnsitz ist möglich.

Das Herzstück der Hauptwohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich: großzügig geschnitten, mit Kamin und direktem Zugang zur weitläufigen Terrasse. Ein geräumiges Master-Ensuite-Schlafzimmer im Dachgeschoss rundet den privaten Rückzugsbereich optimal ab.

Insgesamt stehen drei Terrassen zur Verfügung, die zu jeder Tageszeit ideale Außenbereiche zum Entspannen, Genießen oder für gesellige Stunden bieten.

Dieses Anwesen vereint außergewöhnliche Lage, hochwertige Bauweise und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ein seltenes Angebot in einer der schönsten Regionen Bayerns.

Impressionen





