

83259 Schleching / Ettenhausen

Ruhe, Natur und Möglichkeiten: Große Dachgeschosswohnung mit großem Balkon in Schleching



Kaufpreis

267.000 €

Wohnfläche

76,34 m²

Zimmer

2

Ihr Ansprechpartner

**Finestep Immobilien
GmbH**

Kai Pommerenke

089 / 23 78 11 30

info@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,34 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	267.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. gesetzl. MwSt
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1985
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2028-01-14
Endenergiebedarf	79.70
Primär-Energieträger	OEL

Ausstattung

Bad	
Küche	offene Küche
Fahrradraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Ruhe, Natur und Möglichkeiten: Große Dachgeschosswohnung mit großem Balkon in Schleching

Lage-Beschreibung

Ihre Traumwohnung liegt in Ettenhausen, das ein Ortsteil des Bergsteigerdorfes Schleching ist. Eingebettet zwischen den atemberaubenden Naturschönheiten des Chiemgauer Landes, dem Geiglstein und der Tiroler Ache was Sie verzaubern wird.

Online-ID:
AYKWPYLL

Objekt-Nr.:
16184



Seine hervorragende Lage, nur wenige Autominuten von den berühmten Alpenstädten Reit im Winkl, Kössen und Ruhpolding entfernt. Die Nähe zum Chiemsee, dem "bayerischen Meer", sowie zu den bayerischen Skigebieten macht Ettenhausen bei Schleching zu einem ganzjährig attraktiven Ziel für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten.

Die Umgebung von Ettenhausen bei Schleching bietet eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern, Radfahren, Skifahren, Langlaufen oder Wassersport - hier haben Sie die Qual der Wahl. Die umliegenden Alpen und Wälder laden zu ausgedehnten Erkundungstouren ein, während der nahegelegene Chiemsee ideale Bedingungen für Badeausflüge und Wassersportaktivitäten bietet. Im Winter verwandelt sich die Region in ein Paradies für Skifahrer und Snowboarder, mit zahlreichen Pisten und Loipen in der Nähe.

Trotz seiner idyllischen Lage ist Ettenhausen gut an die umliegenden Städte und Ortschaften angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind leicht erreichbar, und die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte Rosenheim und München.

Es ist eine Rundum sorglos Lage für jeden, der den ländlichen Alltag liebt. Hier wohnt man wahrlich dort, wo andere Urlaub machen.

Ausstattungs-Beschreibung

DIE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Dachgeschosswohnung mit ca. 76,34 m² Wohnfläche
- Baujahr 1985
- Praktischer 2-Zimmer-Grundriss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- offene Küche mit ca. 13 m² Fläche
- Badezimmer mit Fenster
- großer Balkon mit Blick in die Natur
- Im Wohnbereich Parkettboden ansonsten pflegeleichte Fliesenböden
- Kellerabteil, sowie Fahrradabstellraum vorhanden
- Naturnahe Lage im Ortsteil Ettenhausen
- Wander- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür

Objektbeschreibung

Wer die Ruhe der Natur schätzt und die Chiemgauer Bergwelt direkt vor der Haustür erleben möchte, findet in dieser charmanten 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Schleching-Ettenhausen einen besonderen Rückzugsort. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1985 und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einer angenehmen Wohnatmosphäre und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Auf rund 76,34 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der das Herzstück des Zuhauses bildet. Die Dachgeschosslage verleiht dem Raum einen besonderen Charme und schafft ein gemütliches Ambiente. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den ca. 11 m² großen Balkon, der als Erweiterung des Wohnraums dient und einen wunderbaren Platz zum Entspannen und Genießen bietet.

Das Schlafzimmer verfügt über eine angenehme Größe und bietet ausreichend Raum für individuelle Einrichtungsideen. Die offene Küche ist großzügig gestaltet und ermöglicht eine funktionale sowie komfortable Nutzung. Das Badezimmer ist mit einer Duschbadewanne, Waschbecken, WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Ausstattung befindet sich in einem gepflegten Zustand, entspricht jedoch nicht mehr vollständig heutigen Ansprüchen und bietet dadurch die Möglichkeit, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zeitgemäß zu modernisieren.

Hochwertiger Parkettboden im Wohn- und Schlafbereich sowie pflegeleichte Fliesen in Küche, Flur und Bad unterstreichen den soliden Charakter der Wohnung. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, zudem steht ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Die Lage im idyllischen Ortsteil Ettenhausen macht diese Immobilie besonders attraktiv. Zahlreiche Wanderwege, Mountainbike-Strecken und Freizeitmöglichkeiten beginnen praktisch vor der Haustür. Die beeindruckende Berglandschaft, die umliegenden Almen und die Ruhe der Natur machen Schleching zu einem beliebten Wohn- und Erholungsort für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Ruhesuchende.

Ob als neues Zuhause oder als Kapitalanlage – diese Dachgeschosswohnung bietet die seltene Gelegenheit, naturnahes Wohnen mit hohem Freizeitwert in einer der schönsten Regionen des Chiemgaus zu verbinden.

Bitte beachten Sie: Eine Nutzung als Zweitwohnsitz oder zur Ferienvermietung ist nicht zulässig.

Gerne vereinbare ich einen persönlichen Besichtigungstermin und freue mich darauf, Ihnen diese besondere Immobilie vorzustellen.

sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de

Impressionen





