



## 83700 Kreuth / Oberhof

Attraktive Kapitalanlage am Tegernsee: 2-Zimmer-Wohnung mit Garten-Terrasse, TG-Stellplatz inkl.



**379.000 €**

Kaufpreis

**61,87 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**61,79 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61,87 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	61,79 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Gartenfläche	55 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	379.000 €
Hausgeld	405 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.08.2034
Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	125.20



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

\*\* Attraktiv geschnittene 2-Zimmer-Wohnung

\*\* Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang ins Freie

\*\* Terrasse mit Gartenanteil in begehrter Westausrichtung

\*\* Schlafzimmer ebenfalls mit Zugang zur Westterrasse

\*\* Separate Küche mit Fenster

\*\* Tageslichtbad mit Badewanne und WC

\*\* Sauna, Indoor-Pool, Fitness- & Freizeitraum in gem. Nutzung

\*\* Inklusive Tiefgaragenstellplatz



## Beschreibung

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1973 mit lediglich 12 Wohneinheiten und bietet eine Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup>.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine freundliche Atmosphäre und den direkten Zugang zur Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil in Westausrichtung. Hier genießen Sie entspannte Stunden in der Abendsonne in ruhigem Wohnumfeld.

Die separate Küche ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet dadurch optimale Lichtverhältnisse sowie eine angenehme Belüftung. Auch das Tageslichtbad verfügt über ein Fenster und sorgt für ein komfortables Raumklima.

Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur Terrasse.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnanlage sind die hochwertigen Gemeinschaftseinrichtungen. Den Bewohnern stehen eine Sauna, ein Indoor-Pool, ein Fitnessraum sowie ein Freizeitraum zur Verfügung – ideale Voraussetzungen für Erholung, sportliche Aktivitäten und gesellige Stunden im eigenen Haus.

Die Immobilie wird als attraktive Kapitalanlage mit einem monatlichen, entgeltlichen Wohnrecht in Höhe von EUR 914,- veräußert. Die derzeitigen Wohnungsberechtigten (93 Jahre, weiblich, und 96 Jahre, männlich) nutzen die Wohnung weiterhin und tragen die laufenden Nebenkosten sowie etwaige Sonderumlagen.

Der Kaufpreis für diese besondere Immobilie beträgt EUR 379.000,- inklusive Tiefgaragenstellplatz.

## Lage

### Tegernsee

Der allseits bekannte Tegernsee zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten Süddeutschlands und liegt im oberbayerischen Landkreis Miesbach. Die Kombination aus alpiner Natur, hoher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

### Kreuth

Die Gemeinde Kreuth ist einer der begehrtesten Wohnlagen im Tegernseer Tal. Eingebettet in die malerische Landschaft der bayerischen Voralpen vereint diese Lage naturnahe Ruhe mit einer hervorragenden Lebensqualität. Kreuth gilt als heilklimatischer Kurort und erstreckt sich vom südlichen Ufer des Tegernsees bis hin zur österreichischen Grenze am Achenpass.

### Lage der Immobilie

Der südliche Ortsteil Oberhof überzeugt durch seine sonnige und ruhige Lage mit unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Wander-, Rad- und Spazierwegen.

Gleichzeitig profitiert man von einer guten Infrastruktur: Die Ortskerne von Kreuth sowie Rottach-Egern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch der Tegernsee mit seinen Promenaden und Freizeitangebot liegt nur kurze Fahr- oder Radstrecken entfernt.



## Sonstige Angaben

---

### SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

### DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



Immobilien & Vermögensplanung

## Kauf auf Wohnrechtsbasis

- Erwerb mit entgeltlichem Wohnrecht
- Dadurch werden Einnahmen während der Laufzeit des WR erzielt
- Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand

**Kein Selbstbezug für die Dauer des Wohnrechts**

**Das Wohnrecht erlischt mit dem dauerhaften Auszug.**















