



83259 Schleching / Ettenhausen

Kompaktes und ruhiges 1-Zi Apartment im naturnahen Schleching



149.000 €

Kaufpreis

30,53 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

k.pommerenke@finestep.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	30,53 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	14.01.2028
Baujahr (Haus)	1985
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	79.70

Preise & Kosten

Kaufpreis	149.000 €
Hausgeld	225 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
Haustiere	✓

Zustand

Baujahr	1985
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Fahrradraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

offene Küche ✓

Bad

Dusche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

DIE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Dachgeschosswohnung mit ca. 30,53 m² Wohnfläche
- Baujahr 1985
- Praktischer 1-Zimmer-Grundriss
- Großzügiger Wohn- und Schlafbereich
- Separate Küche mit ca. 9 m² Fläche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Im Wohnbereich Parkettboden ansonsten pflegeleichte Fliesenböden
- Kellerabteil, sowie Fahrradabstellraum vorhanden
- Naturnahe Lage im Ortsteil Ettenhausen
- Wander- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür
- Attraktive Kapitalanlage oder Eigennutzer Wohnung im Chiemgau
- uvm.



Beschreibung

Wer einen ruhigen Rückzugsort inmitten der Chiemgauer Bergwelt sucht, findet in dieser charmanten 1-Zimmer-Dachgeschosswohnung die ideale Kombination aus Wohnkomfort, Naturverbundenheit und Freizeitwert. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1985 und bietet auf rund 30,53 m² Wohnfläche einen durchdachten Grundriss mit gemütlicher Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der praktische Flur einen angenehmen ersten Eindruck, der in den Wohnbereich oder auch in das Badezimmer führt. Der offen gestaltete Wohn-, Schlaf- und Lebensbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die Dachgeschosslage entsteht ein besonders wohnliches Ambiente, das den Raum trotz der kompakten Größe großzügig wirken lässt. Die vorhandenen Stellflächen ermöglichen eine funktionale Einrichtung mit Wohn-, Ess- und Schlafbereich.

Die separate Küche verfügt über eine für diese Wohnungsgröße außergewöhnlich großzügige Fläche und bietet ausreichend Platz für komfortables Kochen sowie zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, Waschbecken, WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Ausstattung befindet sich in einem gepflegten Zustand, entspricht jedoch nicht mehr vollständig modernen Gestaltungsansprüchen und bietet Potenzial für individuelle Modernisierungsmaßnahmen.

Die Wohnraum ist überwiegend mit einem Parkettboden und pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem soliden Zustand und bietet eine ideale Grundlage für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Besonders reizvoll ist die Lage im Ortsteil Ettenhausen. Die umliegende Berglandschaft prägt das Wohnumfeld und bietet einen hohen Freizeitwert. Zahlreiche Wanderwege, Mountainbike-Strecken und Ausflugsziele beginnen praktisch direkt vor der Haustür. Die Region zählt zu den beliebtesten Wohn- und Erholungsgebieten des Chiemgaus und begeistert mit ihrer einzigartigen Verbindung aus Natur, Ruhe und Lebensqualität.

Ein eigenes Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum, auch ein Fahrradabstellraum ist vorhanden.

Ob als dauerhafter Wohnsitz oder attraktive Kapitalanlage – diese Dachgeschosswohnung bietet die seltene Möglichkeit, naturnahes Wohnen in einer der schönsten Regionen Oberbayerns zu genießen.

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

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – ich freue mich darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen!

Lage

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.

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.

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

















