

Großzügige 3-Zimmer-Erdgeschoß-Wohnung mit Erweiterungspotenzial in Oberau

82496 Oberau, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 5912



Wohnfläche ca.: **97 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **413.000 EUR**



Großzügige 3-Zimmer-Erdgeschoß-Wohnung mit Erweiterungspotenzial in Oberau

Objekt ID	5912
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	82496 Oberau
Wohnfläche ca.	97 m ²
Kellerfläche ca.	78 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1980
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	7.000 EUR (Anzahl: 1)
Garage	25.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Garage, Garten/Gartennutzung, Gäste-WC, Separates WC, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38% inkl. 19% gesetzl. MwSt. Die Käuferprovision beträgt 2,38% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vom verbrieften Kaufpreis und ist fällig bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



Hausgeld	423 EUR
Kaufpreis	413.000 EUR



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese geräumige und stilvolle 3-Zimmer-Erdgeschoß-Wohnung bietet Ihnen nicht nur großzügige ca. 97 Quadratmeter Wohnfläche, sondern auch eine einzigartige Atmosphäre mit hohen Decken und großzügig geschnittenen Räumen.

Das 1980 in Massivbauweise erstellte Gebäude beherbergt insgesamt nur 5 Wohneinheiten. Die Wohnung selbst samt XXL-Souterrain-Keller wurde zwischen 2015 und 2019 umfassend und aufwändig renoviert.

Nach dem Betreten der Eingangstüre (die Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang und ist nicht über das gemeinschaftliche Treppenhaus zugänglich) werden Sie von einer geräumigen Diele empfangen.

Von hier aus gelangen Sie in das Schlafzimmer, welches durch große Fensterflächen und einer Deckenhöhe von um die 2,90 Meter eine tolle Atmosphäre beschert. Ein daneben liegendes, weiteres Schlafzimmer mit selbiger Deckenhöhe verfügt zudem sogar noch über einen Kaminanschluss. Die moderne Wohnküche beherbergt neben einem Esstisch für 6 Personen auch eine moderne Hochglanz-Marken-Einbauküche, welche im Jahr 2015 angeschafft wurde. Die Einbauküche samt Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Der Küchenbereich läuft fließend in das große Wohnzimmer über. Dieser lichtdurchflutete Raum verfügt zum Teil über bodentiefe Fenster sowie eine Terrassentür die auch als weiterer Eingang genutzt werden könnte. Hier wurde die Decke dank Trockenbau mit Einbauspots versehen und verfügt immer noch über beachtliche 2,66 Meter Deckenhöhe.

Neben einer praktischen Hauswirtschaftskammer steht zudem noch ein modernes Luxusbad mit großformatigen Fliesen, Waschtisch, WC, bodengleicher Dusche mit Glaswand sowie einem XXL-Duschkopf zur Verfügung. Die integrierte LED-Beleuchtung sorgt für eine stimmungsvolle Entspannung. Ein Highlight ist die ca. 78 Quadratmeter große, im Souterrain befindliche Kellerfläche, welche mit einfachen Mitteln möglicherweise zu Wohnraum oder zur Gewerbenutzung verändert werden kann. Über einen gefälligen Kellerabgang gelangen Sie ins Untergeschoß über große Tageslichtfenster verfügt.

Hier befindet sich ein WC mit Waschbecken, ein großer Abstellraum, sowie 2 ausladende Räume. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Deckenhöhe von ca. 2,80 Meter. Ein separater Eingang wäre von der Gartenseite möglich.

Der Garten ist liebevoll angelegt und grenzt an die Bahnlinie an.

Zur Wohnung zugehörig ist noch eine Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb sowie ein Aussenstellplatz.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Wohnung 413.000 € + Kaufpreis Garage 25.000 € + Kaufpreis Stellplatz 7.000 € =
Gesamtkaufpreis 445.000 €

Ausstattung

- Wohnung modern und umfassend renoviert (Haustüre, Böden, Türen, Bad, WC, Heizkörper, Zentralheizung, Garten, Elektrik)
- Einbauküche samt Elektrogeräte
- Traumhaft hohe Deckenhöhen



- Eigener Garten
- Einzelgarage mit elektrischem Tor
- Aussenstellplatz
- Souterrain Untergeschoß mit ca. 78 Quadratmeter, komplett gefliest, WC & Waschbecken (separater Eingang möglich)

Sonstiges

Provisionshinweis: mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie schließen Sie mit uns einen rechtsgültigen Maklervertrag ab, welcher jedoch erst mit erfolgreichem Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Haftungsausschluss: alle Angaben sind vom Eigentümer, der Makler übernimmt keine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	14.08.2023
Gültig bis	13.08.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1980
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	149,30 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Oberau ist ein malerisches Dorf in Bayern, das trotz seiner idyllischen Lage in den bayerischen Alpen über eine solide Infrastruktur verfügt.

Oberau verfügt über verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Es gibt Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und lokale Märkte, auf denen frische Produkte und regionale Spezialitäten angeboten werden. Für größere Einkäufe finden sich Supermärkte in der Nähe. Das Dorf bietet eine Auswahl an Restaurants, Gasthäusern und Biergärten, in denen Sie die bayerische Küche genießen können.

Für die Gesundheitsversorgung gibt es in Oberau eine Arztpraxis und eine Apotheke. Bei spezielleren medizinischen Bedürfnissen und Klinikaufenthalten sind größere Krankenhäuser in den umliegenden Städten wie Garmisch-Partenkirchen erreichbar.

Oberau verfügt neben Kindergarten und Kita über eine Grundschule, die die Bildungsbedürfnisse der jungen Bewohner des Dorfes abdeckt. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Orten leicht erreichbar.

Oberau bietet eine gute Verkehrsanbindung an die Autobahn A95 und den Bahnhof an der Bahnstrecke München-Garmisch-Partenkirchen. Dies erleichtert die An- und Abreise für Bewohner und Besucher. Den bekannten Ort Garmisch-Partenkirchen erreichen Sie in 5 Minuten per PKW.

Insgesamt bietet Oberau trotz seiner ländlichen Lage eine solide Infrastruktur, die die Bedürfnisse der Bewohner gut abdeckt und gleichzeitig den Charme eines bayerischen Dorfes in den Alpen bewahrt.





Außenansicht



Ku?che



Wohnbereich



Blick zur Ku?che



Wohnku?che



Schlafzimmer





Kinderzimmer



Bad



Treppenaufgang Keller



Keller 1



Keller 2



WC Keller





Garten 1



Garten 2

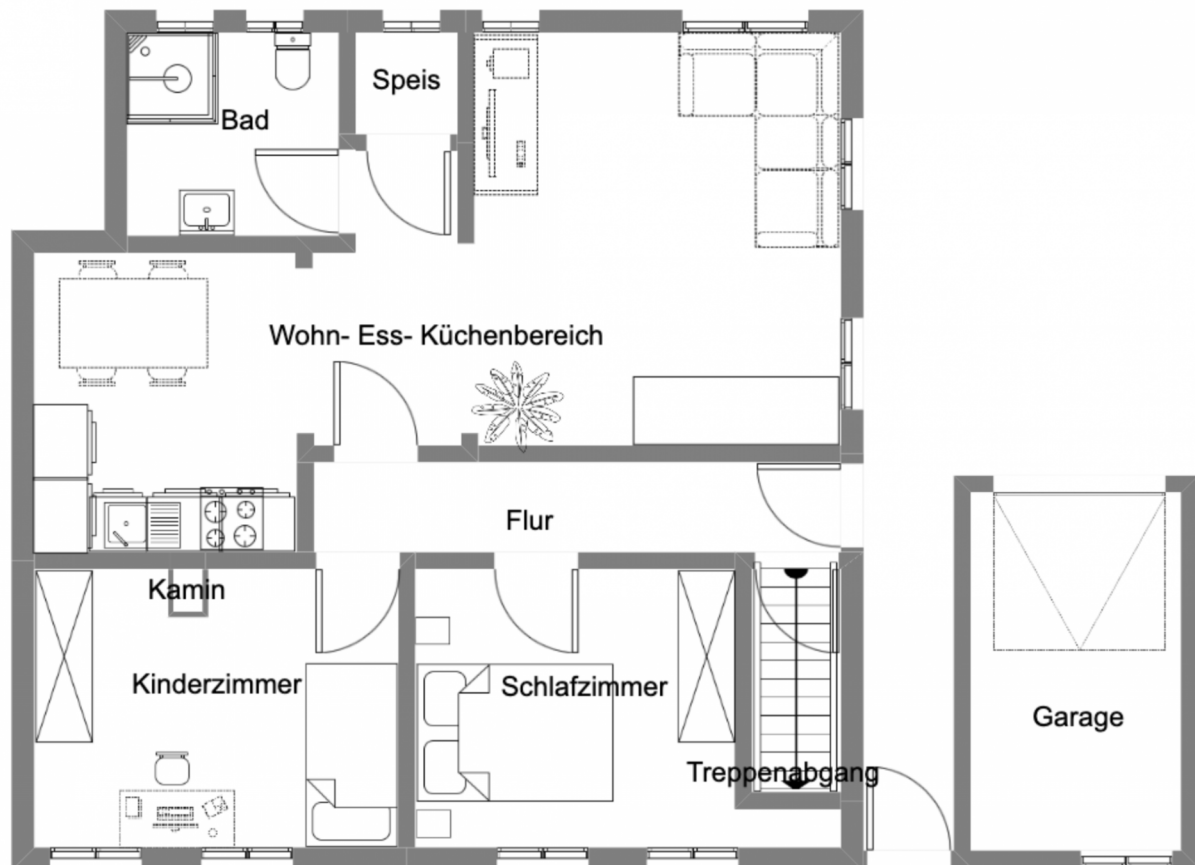


Terrasse



Grundriss

Grundriss EG



Grundriss

Grundriss KG

