

Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

# Reserviert! Großzügige 5 Zimmer Gartenwohnung

Objektnummer: 24042017



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Auf einen Blick

Objektnummer	24042017
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	575.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	98.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973



Objektnummer: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Die Immobilie





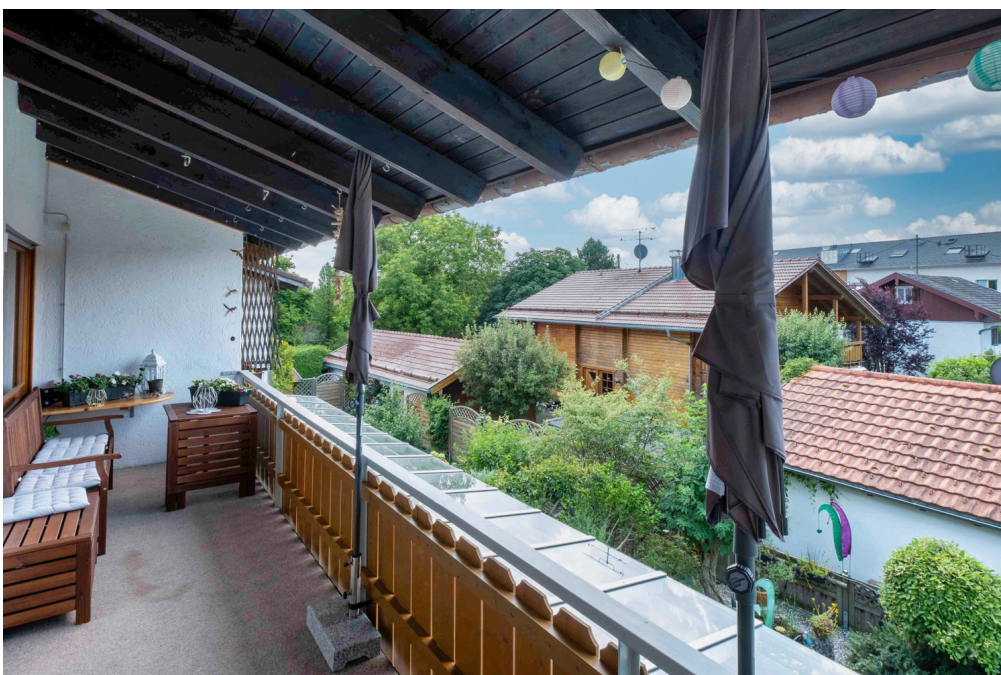
Objektnummer: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Die Immobilie





Objektnummer: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Die Immobilie





Objektnummer: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Die Immobilie





Objektnummer: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Die Immobilie





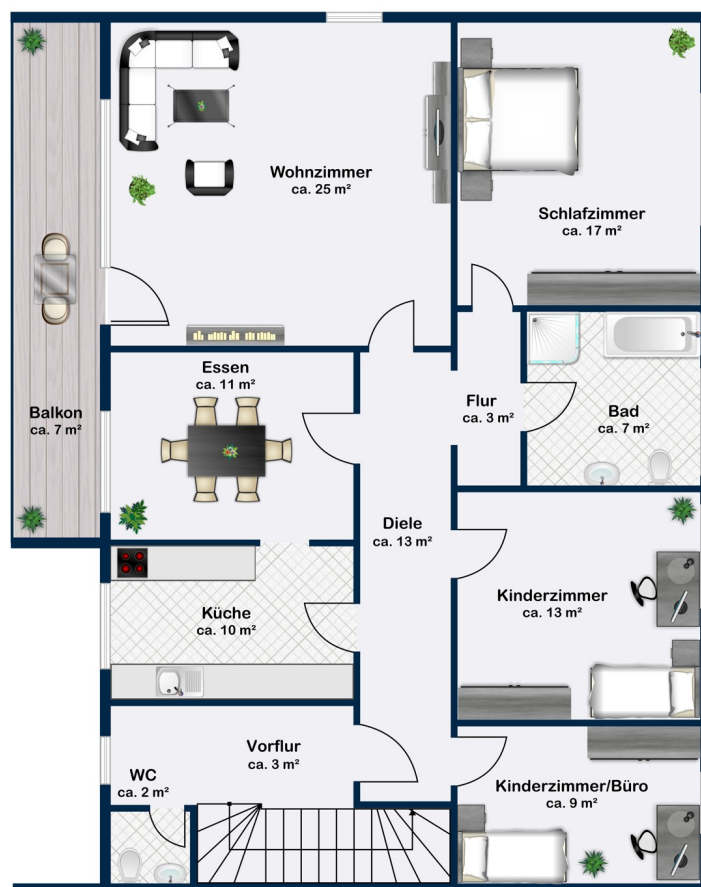
Objektnummer: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung mit Privatgarten ist eine echte Alternative zu einem Doppel- oder Reihenhaus. Mit 5 Zimmern und ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Wohnung vergleichbar viel Platz wie ein kleines Haus, hat innerhalb der Wohnräume aber keine Treppen. Der auf der Westseite gelegene ca. 150 m<sup>2</sup> große Privatgarten (exklusive Sondernutzung) mit seinen überdachten Sitzmöglichkeiten liegt auf der Sonnenseite des Hauses und ist zur Straße durch eine Hecke begrünt. Das Mehrfamilienhaus mit nur 3 Wohneinheiten wurde 1973 in massiver Ziegelbauweise errichtet und 1995 durch einen Anbau erweitert. Das Gebäude mit seinen Außenanlagen ist sehr gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand. Die Wohnung selbst wurde durch die jetzigen Eigentümer umfassend renoviert. Eine Übersicht zu den durchgeführten Renovierungen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé. Über das zentrale Treppenhaus gelangt man in den Vorflur der Wohnung im 1. OG. Der Vorflur kann gut als Garderobe genutzt werden und auch ein Gäste-WC befindet sich dort. Das Herzstück der hellen Wohnung bildet das ca. 25 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Holzkaminofen sowie die teiloffene Küche mit Durchgang zum Esszimmer. Da die Wand zwischen Küche und Esszimmer nicht tragend ist, könnte auch ein komplett offener ca. 21 m<sup>2</sup> großer Koch-Essbereich geschaffen werden. Das Wohnzimmer hat Zugang zum ca. 14 m<sup>2</sup> großen und überdachten Südbalkon, von dem aus auch eine Außentreppe direkt in den Privatgarten gebaut werden könnte (grundbuchrechtlich gesichert). In der Wohnung befinden sich weiter ein Schlafzimmer (17 m<sup>2</sup>), ein Kinderzimmer (13 m<sup>2</sup>), ein flexibel nutzbares weiteres Zimmer (9 m<sup>2</sup>) sowie ein modernes Bad mit bodenebener Dusche, Badewanne und WC. Der komplette Speicher mit einer Raumhöhe von bis zu 2 Metern wurde als exklusives Sondernutzungsrecht der angebotenen Wohnung im 1. OG zugeordnet. Ferner gehören zur Wohnung zwei gemauerte Kellerräume (einer davon mit Waschmaschinenanschluss) und weitere Abstellflächen unter der Treppe. So stehen zus. zu den ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche noch ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzflächen zur Verfügung. Die Ölheizung aus dem Jahre 1995 funktioniert einwandfrei, ein Austausch wird aber vermutlich in den nächsten Jahren notwendig werden. Die ca. 30.000 € Rücklagen sollten für die Heizungserneuerung aber ausreichen. Seit dem Einbau einer Solarthermie mit 1.000 Liter Pufferspeicher konnten die Heizungs- und Warmwasserkosten bereits erheblich reduziert werden – dies äußert sich auch in dem geringen Hausgeld von 250 €/Monat inkl. IH-Rücklagen. Als geschützter Parkplatz steht jeder Wohnung eine Einzelgarage zur Verfügung. Die 4. Garage wurde zu je 1/3 aufgeteilt, in der z.B. Fahrräder oder Gartengeräte untergebracht werden können (siehe auch Lageplan auf Seite 15). Weitere Fragen beantworten wir gerne bei einem persönlichen Gespräch oder im Rahmen einer Besichtigung.



Objektnummer: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Wohngegend mit Sackgasse und ganz wenig Verkehr. Dennoch kann auch die Infrastruktur überzeugen. Der Bahnhof Westerham mit Zuganschluss nach München-Holzkirchen und Rosenheim-Salzburg-Kufstein ist in 2-3 Minuten fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten sind ca. 500 m entfernt und ebenfalls sehr gut zu Fuß erreichbar. Selbst das Ortszentrum von Feldkirchen-Westerham mit seinen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist mit einer Entfernung von ca. 1 km noch relativ gut fußläufig und sehr gut mit dem Fahrrad erreichbar. Weitere Informationen zur Lage erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Objektnummer: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist C. Die Wohnung ist seit Januar 2023 vermietet. Eine Freistellung im Rahmen der gesetzlichen Kündigungsfristen im Falle eines begründeten Eigenbedarfs ist möglich. Die sehr zuverlässigen Mieter freuen sich aber über Käufer, welche die Mieter übernehmen möchten oder zumindest nicht sofort Eigenbedarf haben. Bitte beachten Sie, dass wir Besichtigungen nur durchführen können, wenn die Kaufpreiszahlung gesichert ist.

Objektnummer: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim  
E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)