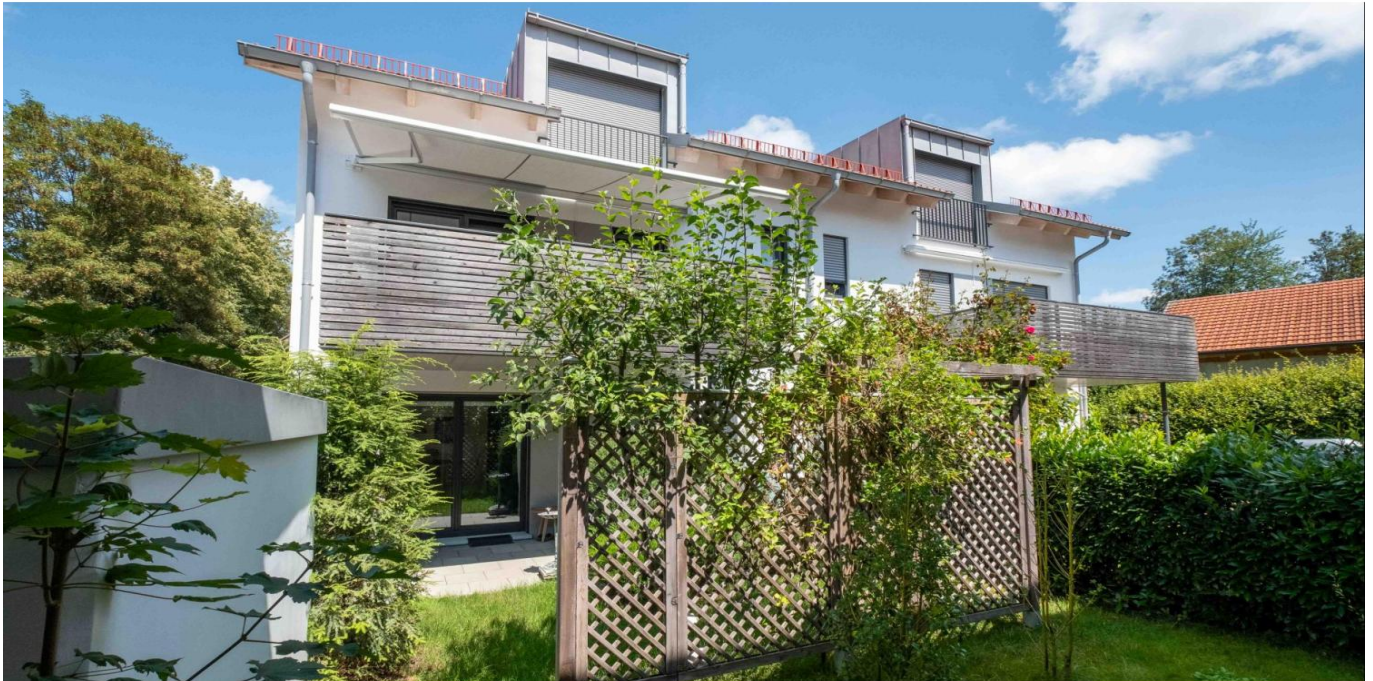


Bad Feilnbach

# Neuwertige 2-Zimmer-EG-Wohnung mit Terrasse und Garten

????????? ??????????: 24042022



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

???? ??????: 375.000 EUR • ??????????: ca. 70 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24042022 - 83075 Bad Feilnbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24042022 - 83075 Bad Feilnbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24042022	????? ???????	375.000 EUR
????????????	ca. 70 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2	?????????	????????
?????????????? ???	1	??????????????	
????????????	1	????????????????????????	ca. 86 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2018	??????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ?????????? ??????????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????	

???????? ??????????: 24042022 - 83075 Bad Feilnbach

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	??????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	?????????	99.99 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	31.10.2033	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	????????? ????????	?????????????????	
	?????????????	?????????????	

???????? ??????????: 24042022 - 83075 Bad Feilnbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24042022 - 83075 Bad Feilnbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24042022 - 83075 Bad Feinbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24042022 - 83075 Bad Feinbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24042022 - 83075 Bad Feilnbach

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 24042022 - 83075 Bad Feilnbach

??? ?????? ???????????

Diese neuwertige, sehr schöne 70 m<sup>2</sup> 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten, 2018 erbauten Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und Tiefgarage. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum eigenen Garten-/Terrassenbereich mit Südausrichtung und einer Gesamtfläche von 70 m<sup>2</sup>. Ein Schlafzimmer, eine Küche mit hochwertigen Elektrogeräten, ein Badezimmer - ausgestattet mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken - und ein Flur mit Garderobe runden diese kleine aber feine Wohnung perfekt ab. Die gesamte Wohnung verfügt über Fußbodenheizung, Wohnräume inkl. Diele sind mit hochwertigen Eichen-Landhausdielen ausgestattet, Bad und Küche mit Feinsteinzeug gefliest. Ein 6 m<sup>2</sup> großer Kellerraum, ein Tiefgaragenstellplatz und ein Außenstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung. Die Wohnung wurde bisher nur sporadisch vom Eigentümer bewohnt und befindet sich in einem neuwertigen Zustand.

???????? ??????????: 24042022 - 83075 Bad Feilnbach

??? ??? ??? ????????????

Die Kurgemeinde Bad Feilnbach liegt am nördlichen Rand der Bayerischen Alpen, am Fuß des Wendelsteins. Aufgrund des milden Klimas wird Bad Feilnbach auch als "Bayerische Meran" bezeichnet. Die hier angebotene Immobilie befindet sich etwas unterhalb des Ortskerns in einer ruhigen Wohnstraße, das Ortszentrum mit seinen Geschäften des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants ist zu Fuß bequem in 5 Minuten erreichbar. Die Landeshauptstadt München ist über die 6 Kilometer entfernte Autobahn-Anschlussstelle Bad Aibling (A8) in weniger als einer Stunde erreichbar, Rosenheim ist rund 15 Kilometer entfernt. Zur Autobahn A93 sind es rund 9 Kilometer (Anschlussstelle Reischenhart), die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Bad Aibling bzw. Raubling, rund 10 Kilometer entfernt. Bad Feilnbach verfügt über 6 Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich in 9 Kilometer Entfernung in Raubling.

???????? ??????????: 24042022 - 83075 Bad Feilnbach

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die  
Energieeffizienzklasse ist C. Die Objektadresse erhalten Sie mit unserem Exposé.

???????? ??????????: 24042022 - 83075 Bad Feilnbach

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim  
E-Mail: rosenheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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