



OBJEKT 4752 | ETAGENWOHNUNG | KAUF | 83620 FELDKIRCHEN-WESTERHAM

## Jetzt zugreifen! Stilvolle 2-Zi.-Wohnung in modernem Neubau

Objektart:	Etagenwohnung
Mtl. Wohngeld:	€ 260,00
Zimmerzahl:	2
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	51
Etage:	2
Etagenzahl:	3
Zustand:	Erstbezug
Alt-/Neubau:	Neubau
Bezugstermin:	ab sofort
Baujahr:	2023
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Personenaufzug:	Ja
Stellplätze:	1
Stellplatz:	Aussenstellplatz

Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Holz-Pelletheizung
Seniorenrechtliches Wohnen:	Ja
vermietet:	Nein
Befuerung/Energieträger	Holz
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	68,9
Energieeffizienzklasse:	B
Energieausw. Datum:	20.07.2022
Energieausweis gültig bis:	13.12.2033
Ausstattung:	Gehoben
Gäste-WC:	Nein
Keller:	Ja
Kaufpreis:	€ 369.000,00
Käuferprovision:	8.782,20 € inkl. 19% MwSt.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

© FLOWFACT GmbH

**Robert Schlamp Immobilien e. K.**

Siemensstraße 14 | 83052 Bruckmühl  
Tel.: +49 80 62/90 88 - 0 | Fax: +49 8062 9088 28  
post@schlamp-immobilien.de | www.schlamp-immobilien.de

# EXPOSE



**Robert Schlamp Immobilien e. K.**



OBJEKT 4752 | ETAGENWOHNUNG | KAUF

**Jetzt zugreifen! Stilvolle 2-Zi.-Wohnung in modernem Neubau**

83620 Feldkirchen-Westerham

© FLOWFACT GmbH

**Robert Schlamp Immobilien e. K.**

Siemensstraße 14 | 83052 Bruckmühl  
Tel.: +49 80 62/90 88 - 0 | Fax: +49 8062 9088 28  
post@schlamp-immobilien.de | www.schlamp-immobilien.de

**EXPOSE**



ECKDATEN

Adresse:	83620 Feldkirchen-Westerham
Objektart:	Etagenwohnung
Mtl. Wohngeld:	€ 260,00
Zimmerzahl:	2
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	51
Etage:	2
Etagenzahl:	3
Zustand:	Erstbezug
Alt-/Neubau:	Neubau
Bezugstermin:	ab sofort
Baujahr:	2023
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Personenaufzug:	Ja
Stellplätze:	1
Stellplatz:	Aussenstellplatz
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Holz-Pelletheizung
Seniorengerechtes Wohnen:	Ja
vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger	Holz
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	68,9
Energieeffizienzklasse:	B
Energieausw. Datum:	20.07.2022
Energieausweis gültig bis:	13.12.2033
Ausstattung:	Gehoben
Gäste-WC:	Nein
Keller:	Ja

KAUFPREIS

€ 369.000,00



KÄUFERPROVISION

8.782,20 € inkl. 19% MwSt.

ANSPRECHPARTNER

Frau Henrike Butenberg, Robert Schlamp Immobilien e.K.

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Robert Schlamp Immobilien e. K. eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 8.782,20 € inkl. 19% MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die schöne 2-Zimmer Wohnung in den Westerham-Lodges sucht noch ihre(n) Eigentümer (in)!

Suchen Sie die perfekte Immobilie für ihr nächstes Investitionsobjekt - natürlich mit einem guten und zukunftsfähigen Mietzins?

Oder finden Sie den Gedanken attraktiv, künftig lieber in ihre Altersvorsorge zu investieren anstatt weiter Miete zu zahlen?

Dann sollten Sie unbedingt weiter lesen und einen Besichtigungstermin vereinbaren!

## SOFORT BEZUGSFÄHIG - HELL - MODERNE AUSSTATTUNG - IDEAL FÜR MÜNCHEN PENDLER

In zentraler Lage der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist ein moderner, energieeffizienter Neubau mit 16 Eigentumswohnungen sowie einer kleinen Gewerbeeinheit entstanden. Das Gebäude erstreckt sich über 4 Etagen und ist über zwei Hauseingänge mit separatem Treppenhaus (jeweils mit Lift) zugänglich. Zu jeder WE gehört im Erdgeschoss des Gebäudes ein eigener, abgeschlossener Abstellraum.

Die sonnige Wohnung hat ca. 51 m<sup>2</sup> und liegt im 2. Obergeschoss. Der schöne Süd-Balkon gibt den Blick auf die komplette Alpenkette frei.

Beheizt wird die Wohnung über eine Fußbodenheizung und dank kontrollierter Wohnraumlüftung ist die Frischluftzufuhr sowohl energetisch, als auch schalltechnisch auf höchstem Niveau. Die Schlaf- und Wohnräume sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet, in Küche und Bad sorgen zeitlose keramische Fliesen für eine pflegeleichte Oberfläche. Der durchdachte Grundriss und die hellen Räume schaffen ein modernes Wohngefühl.

Des Weiteren gehören zur Wohnung ein Stellplatz, sowie als Gemeinschaftseigentum ein großer separater Fahrradkeller mit ausreichend Platz- auch für Lastenräder und E-Bikes.

Erleben Sie Komfort und Stil in einem, und lassen Sie sich von dieser einzigartigen 2-Zimmer Wohnung begeistern!



## LAGE

Feldkirchen-Westerham - die westlichste Gemeinde im Landkreis Rosenheim - liegt direkt an Mangfall und Leitzach im bayerischen Voralpenland und bietet ca. 11.000 Einwohnern eine Heimat im Herzen von Oberbayern.

Sie wohnen hier in herrlicher Landschaft mit hoher Lebensqualität – ländlich und doch nah an der bayerischen Landeshauptstadt. Vor Ort gib es ein außergewöhnlich großes Angebot an Freizeitaktivitäten, Sehenswürdigkeiten und Ausflugszielen in unmittelbarer Nähe. Besonders zu erwähnen ist ein reges Vereinsleben in vielen Bereichen. Die ideale Work-Life-Balance ist Ihnen hier gewiss!

In fußläufiger Entfernung erreichen Sie den Bahnhof und haben somit einen hervorragenden Anschluss nach München (ca. 30 Minuten zum Hbf. München) und Rosenheim (20 Min.). Den Münchner Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in weniger als einer Stunde.

In allen Ortsteilen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham gibt es Grundschulen und ausreichend Kinderbetreuung (Kindergarten- und Krippenplätze sowie Nachmittagsbetreuung). Weiterführende Schulen (Mittel-, Realschule und Gymnasium) befinden sich in der Nachbargemeinde Bruckmühl und sind mit Zug und Bus gut erreichbar.

Darüber hinaus finden Sie vor Ort und in der näheren Umgebung vielerlei Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, sowie eine gute medizinische Grundversorgung mit einem breiten Angebot an Fachärzten.

## AUSSTATTUNG

- \* 2-Zimmer-Wohnung
- \* Wohnfläche ca. 51 m<sup>2</sup>
- \* schöner Süd-Balkon mit traumhaftem Panorama-Bergblick
- \* Bad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- \* hochwertige Eichenparkett-Böden in den Wohn- und Schlafräumen
- \* weiße Wohnraumtüren mit formschönen Drückergarnituren
- \* eigener abgeschlossener Abstellraum im EG
- \* Außenstellplatz für PKW inkludiert
- \* Fussbodenheizung
- \* dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- \* Personenaufzug
- \* hochwertige Kunststoff-Fenster (weiß) mit Isolierverglasung

## SONSTIGES

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, kontaktieren Sie uns bitte direkt per Mail. Wir nehmen dann umgehend und gern Kontakt mit Ihnen auf und stehen Ihnen sodann für weitere Informationen zur Verfügung. Bitte beachten Sie die Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie die allgemeinen Geschäftsbedingungen auf unserer Homepage.

Die Maklerprovision beträgt 2,38% des Kaufpreises inklusive 19% MwSt. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Außenansicht NO



Balkonaussicht 2



Schlafzimmer



Bad



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss