



OBJEKT 4504 | ETAGENWOHNUNG | KAUF | 83620 FELDKIRCHEN-WESTERHAM

## Neubau! 4-Zimmer Wohnung - Westerham-Lodges

Objektart:	Etagenwohnung
Zimmerzahl:	4
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	94
Etagenzahl:	4
Zustand:	Erstbezug
Bezugstermin:	Herbst 2023
Alt-/Neubau:	Neubau
Baujahr:	2022
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Personenaufzug:	Ja
Stellplätze:	2
Heizungsart:	Holz-Pelletheizung

Seniorenrechtliches Wohnen:	Ja
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
vermietet:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Holz
Energieausweis liegt vor:	Noch nicht vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Ausstattung:	Gehoben
Barrierefrei:	Ja
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Kaufpreis:	€ 594.000,00
Käuferprovision:	Provisionsfrei

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 4504 | ETAGENWOHNUNG | KAUF

## Neubau! 4-Zimmer Wohnung - Westerham-Lodges

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
Zimmerzahl:	4
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	94
Etagenzahl:	4
Zustand:	Erstbezug
Bezugstermin:	Herbst 2023
Alt-/Neubau:	Neubau
Baujahr:	2022
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Personenaufzug:	Ja
Stellplätze:	2
Heizungsart:	Holz-Pelletheizung
Seniorenrechtliches Wohnen:	Ja
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Holz
Energieausweis liegt vor:	Noch nicht vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Ausstattung:	Gehoben
Barrierefrei:	Ja
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja

KAUFPREIS

€ 594.000,00

KÄUFERPROVISION

Provisionsfrei

ANSPRECHPARTNER

Frau + Herr Sylvia Lafrenz / Axel Hamberger, Robert Schlamp Immobilien e. K.

HINWEIS

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



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

In zentraler Lage der Gemeinde Feldkirchen-Westerham entsteht bis zum Sommer 2023 ein moderner, energieeffizienter Neubau mit 16 Eigentumswohnungen sowie einer kleinen Gewerbeeinheit. Das Gebäude erstreckt sich über 4 Etagen und ist über zwei Hauseingänge mit separatem Treppenhaus (jeweils mit Lift) zugänglich. Alle Wohneinheiten bekommen im Erdgeschoss des Gebäudes zusätzlich einen eigenen, abgeschlossenen Abstellraum zugeteilt.

Beim dem hier angebotenen Wohnungstyp 1 handelt es sich um 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 94 m<sup>2</sup> im 1. bzw. 2. Obergeschoss. Jede dieser vier Wohnungen verfügt über einen großen Südwest Balkon.

Ein massiver Baukörper mit entsprechendem Wärmedämmsystem in Kombination mit einem dezentralen Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung erfüllt den Anspruch an Energieeffizienz nach modernsten Standards. Alle Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Schlaf- und Wohnräume werden mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet, in Küche und Bad sorgen zeitlose keramische Fliesen für eine pflegeleichte Oberfläche. Durch den Einbau bodengleicher Duschen und entsprechender Türbreiten sind die Wohnungen komplett barrierefrei. Mit durchdachten Grundrissen und hellen Räumen erfüllen wir den Wunsch nach zeitgemäßem Wohnen und schaffen ein modernes Wohngefühl.

Je nach Baufortschritt können hinsichtlich der Ausstattung noch Sonderwünsche berücksichtigt werden - sprechen Sie uns hierzu gerne an!

Jeder Wohneinheit sind zwei Stellplätze zugeteilt. Je nach Verfügbarkeit haben Sie die Wahl eines Außenstellplatzes oder eines überdachten Stellplatzes auf dem Parkdeck. Die Preise der Stellplätze liegen bei 29.000€ für ein Parkdeck Stellplatz (überdacht) und 9.000€ für einen Außenstellplatz.

Darüber hinaus entsteht ein großer separater Fahrradkeller mit ausreichend Platz- auch für Lastenräder und E-Bikes.

Falls Sie Wohnen und Arbeiten verbinden wollen - im Objekt wird neben den Wohnungen auch eine kleine Gewerbeeinheit mit 42 m<sup>2</sup> zum Verkauf angeboten.

Hinweis: Die Abbildung zeigt u.a. Einrichtungsvorschläge unserer Innenarchitektin. Diese sind nicht Bestandteil der Wohnung. Als ausstattungsrelevant gilt alleine die beurkundete Fassung der Baubeschreibung.



## 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

- \* 4-Zimmer-Wohnungen (1. bzw. 2. OG)
- \* Wohnfläche ca. 94 m<sup>2</sup>
- \* großzügiger Balkon zu jeder Wohnung
- \* Bad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- \* separates Gäste-WC
- \* barrierefrei
- \* hochwertige Eichenparkett-Böden in den Wohn- und Schlafräumen
- \* weiße Wohnraumtüren mit formschönen Drückergarnituren
- \* eigener abgeschlossener Abstellraum im EG
- \* wahlweise überdachter Stellplatz bzw. Außenstellplatz für PKW (je nach Verfügbarkeit)
- \* Fussbodenheizung
- \* dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- \* Personenaufzug in jedem der beiden Treppenhäuser
- \* massive Bauweise mit Kalksandstein-Mauerwerk und entsprechender Wärmedämmung
- \* hochwertige Kunststoff-Fenster (weiß) mit Isolierverglasung



SONSTIGES

Den besten Eindruck gewinnen Sie durch ein Vorgespräch mit unserem Ansprechpartner in unserem Haus. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns sehr mit Ihnen in Kontakt zu treten. Bitte kontaktieren Sie uns per Mail unter Angabe Ihrer Kontaktdaten, damit wir umgehend mit Ihnen Kontakt aufnehmen können. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennen zu lernen!

Der Kauf vom Verkäufer erfolgt provisionsfrei.

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

Bitte beachten Sie die allgemeinen Geschäftsbedingungen auf unserer Homepage.



Außenansicht Westerham-Lodges



## Grundriss Wohnung Typ #1



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Wohnung - Typ 1





### Wohnen Küche



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Bürozimmer



Badezimmer



Grundriss Erdgeschoss gesamt

Grundriss EG Parken-Abstellräume-Technik