



## **Exposé**

**Objektnummer:3182**

### **Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung in Golfplatznähe in Grassau/ Chiemgau!**

<b>Objektadresse:</b>	Grafingerstraße 83224 Grassau
<b>Objektbeschreibung:</b>	Diese teilweise renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung (großes Wohnzimmer mit Essecke und Küche, Bad mit Wanne, Schlafzimmer und Gäste- oder Kinderzimmer) befindet sich im Erdgeschoss einer äußerst gepflegten Wohnanlage. Die Beheizung erfolgt mittels einer Öl-/Zentralheizung mit Warmwasserversorgung. Hervorzuheben die Terrasse, die über die gesamte Länge der Wohnung verläuft (Zugang vom Wohn- und Schlafzimmer möglich). Die Wohnung war in den letzten Jahren immer gut vermietet, steht jedoch derzeit leer und somit zur freien Verfügung. Die Einbauküche ist mit allen elektrischen Geräten ausgestattet und verfügt über eine gemütliche Bar. Diese kann vom jetzigen Eigentümer abgelöst werden. Zur Wohnung gehört ein Dachboden. Es sind ausreichend Außenstellplätze vorhanden.
<b>Baujahr:</b>	ca. 1973
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,5
<b>Bauweise:</b>	Massivbau
<b>Garage/Stellplatz:</b>	Außenstellplatz
<b>Geschoss:</b>	Erdgeschoss
<b>Keller:</b>	Dachbodenabteil
<b>Heizung:</b>	Öl-/Zentralheizung
<b>Bodenbelag:</b>	Laminat, Teppich, Fliesen
<b>Fenster/Türen:</b>	Isolierverglasung
<b>San. Installation:</b>	Bad mit Wanne
<b>Energieausweis:</b>	siehe Anlage
<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 275.000,00</b>
<b>Allgemeines:</b>	Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf behalten wir uns ausdrücklich vor. <b>Bei Objektabschluss ist eine Vermittlungsgebühr von 2,975 % des Kaufpreises inclusive gesetzl. Mehrwertsteuer an uns fällig.</b> Weiterhin bitten wir Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen zu beachten.



# Exposé

Objektnummer:3182

## Daten zum Energieausweis

Gebäudetyp:	sonstiges Wohngebäude
Baujahr Gebäude:	1973
Anzahl Wohnungen:	36
Art des Ausweises:	Verbrauchsausweis
Kennwert:	98,64 kWh/(m <sup>2</sup> a)
gültig bis:	04.10.2027
Energieträger:	Öl

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1

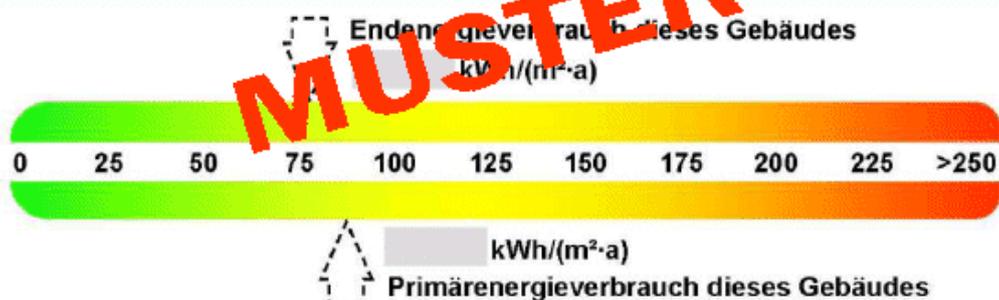
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



**Heribert Günther Immobilien e.K.**  
Grassauer Str.25, 83236 Übersee/ Chiemsee

Tel.08642/59 77 79, Fax:08642/59 70 80  
Email:info@immo-guenther.de  
Internet:www.immo-guenther.de

**„DER  
CHIEMSEEMAKLER“**

► DEKRA zertifizierter Immobilienbewerter



Wohnbereich



offener Wohnbereich



Einbauküche



Blick zur Terrasse



Eingangsbereich



großzügiges Schlafzimmer

**Heribert Günther Immobilien e.K.**  
Grassauer Str.25, 83236 Übersee/ Chiemsee

Tel.08642/59 77 79, Fax:08642/59 70 80  
Email:info@immo-guenther.de  
Internet:www.immo-guenther.de

**„DER  
CHIEMSEEMAKLER“**

► DEKRA zertifizierter Immobilienbewerter



Schlafzimmer



Zimmer



Gästezimmer



Badezimmer



Bad mit Wanne