

Exposé

Maisonette in Bruckmühl

Provisionsfreie 4-Zimmer-Traumwohnung im Haus-in-Haus Konzept in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-426108

Maisonette

Verkauf: **689.000 €**

Ansprechpartner:
Florian Brenner

Aiblingerstraße 6
83052 Bruckmühl
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	144,25 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	70,53 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	576 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfreie 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Haus-in-Haus-Gefühl in ruhiger Lage von Bruckmühl.

Komplette Rückgebäudeausrichtung bauseitig, Ruhe die begeistert.

2018 Hochwertig Kernsaniert durch Eigentümer Florian Brenner, seines Zeichens Malermeister, mit der Liebe zum Detail.

Manche Wohnungen fühlen sich sofort wie ein Zuhause an – genau so eine ist diese.

In ruhiger Lage von Bruckmühl erwartet Sie eine liebevoll geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung, die durch ihr Haus-in-Haus-Konzept ein ganz besonderes Wohngefühl vermittelt. Hier wohnen Sie nicht „Tür an Tür“, sondern genießen Privatsphäre, Ruhe und den Komfort eines eigenen Hauses – und das ganz ohne Provision. Ob Familienleben, Homeoffice oder einfach mehr Platz zum Durchatmen: Die großzügigen Räume bieten viele Möglichkeiten, sich individuell einzurichten und anzukommen.

Was dieses Zuhause besonders macht:

- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer
- Haus-in-Haus-Charakter für ein eigenständiges Wohngefühl
- Vier helle, gut geschnittene Zimmer
- Absolute Ruhe – kein Durchgangsverkehr, kein Lärm
- Abgeschlossene Garage für Ihr Fahrzeug oder zusätzlichen Stauraum
- Zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: ruhig wohnen, aber dennoch alles Wichtige des täglichen Lebens schnell erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und die Anbindung an den Irschenberg A8 in Richtung Rosenheim oder München sind gut erreichbar.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die nicht einfach nur eine Wohnung suchen, sondern einen Ort zum Wohlfühlen.

Wenn Sie sich angesprochen fühlen, freue ich mich auf Ihre Nachricht und zeige Ihnen sehr gerne dieses besondere Zuhause bei einem persönlichen Vororttermin.

Ausstattung

In allen Wohn- und Nebenräumen:

- Hochwertige Wand- und Deckenflächen
(mehrfache Spachtelgänge inkl. Vlieseinbettung für die ideale Oberflächenbeschaffenheit)
- Trockenbau inkl. Schalldämmung (Akustikdämmung)
- Türstöcke und Fenster farblich auf Wohnambiente abgestimmt
- Marmorimitation in Schlafzimmer, Büro sowie Gäste-WC
- Kernsaniertes Badezimmer aus dem Jahr 2018 barrierefrei inkl. großem Duschbereich
- Deckenbeleuchtung LED Farbwechsel im Badezimmer
- Arbeitsgrube (KFZ) in abgeschlossener Einzelgarage für Arbeiten am Fahrzeug
- Umweltpumpe für Waschmaschinenanschluss

- Einbauschrank (Wandintegriert) für ideale Stauraumnutzung
- Zusätzlicher Stauraum unterhalb der Treppe
- Kamin (Schwedenofen) für ein Wohlfühlambiente das seinesgleichen sucht
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Zusätzlicher Einzelstellplatz im Außenbereich für weiteres Auto (Gästeparkplatz)

u.v.m.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Alle im Objekt befindlichen Einrichtungsgegenstände können je nach Verhandlung mit erworben werden.

Lage

Bruckmühl liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des oberbayerischen Alpenvorlands und vereint auf besondere Weise Naturverbundenheit, Ruhe und Lebensqualität. Die Umgebung ist geprägt von grünen Wiesen, Feldern, kleinen Wäldern und der nahegelegenen Mangfall, die fußläufig 400m entfernt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder einfach zum Durchatmen einlädt. Besonders hervorzuheben ist, dass sie im Sommer zu einem familienfreundlichen Badeerlebnis wird, fernab von hochfrequentierten Badesseen. Wahlweise ist der wunderschöne Höglinger Weiher, der bereits noch zu Bruckmühl zählt, 3 km entfernt und vor allem für Ruhesuchende ein Geheimtipp.

Hier beginnt der Tag oft mit Vogelgezwitscher statt Verkehrslärm. Die gewachsene Struktur des Ortes, gepflegte Wohngebiete und viel Grün schaffen eine Atmosphäre, in der man sich schnell zuhause fühlt. Trotz der ruhigen, naturnahen Lage bietet Bruckmühl eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind bequem erreichbar und machen den Alltag angenehm unkompliziert.

Die Nähe zu den Alpen verleiht der Region einen besonderen Freizeitwert – ob Wandern, Skifahren, Baden an Seen (Schliersee, Tegernsee, Chiemsee, Achensee) oder spontane Ausflüge ins Voralpenland. Gleichzeitig ist Bruckmühl dank guter Verkehrsanbindung ein idealer Wohnort für Pendler in Richtung Rosenheim oder München.

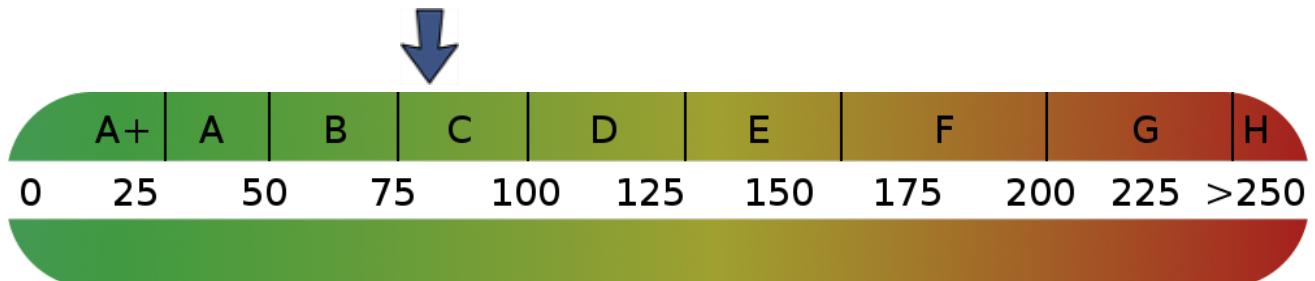
Bruckmühl ist ein Ort für Menschen, die die Ruhe der Natur schätzen, ohne auf Komfort und Gemeinschaft verzichten zu wollen. Ein Platz zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,61 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



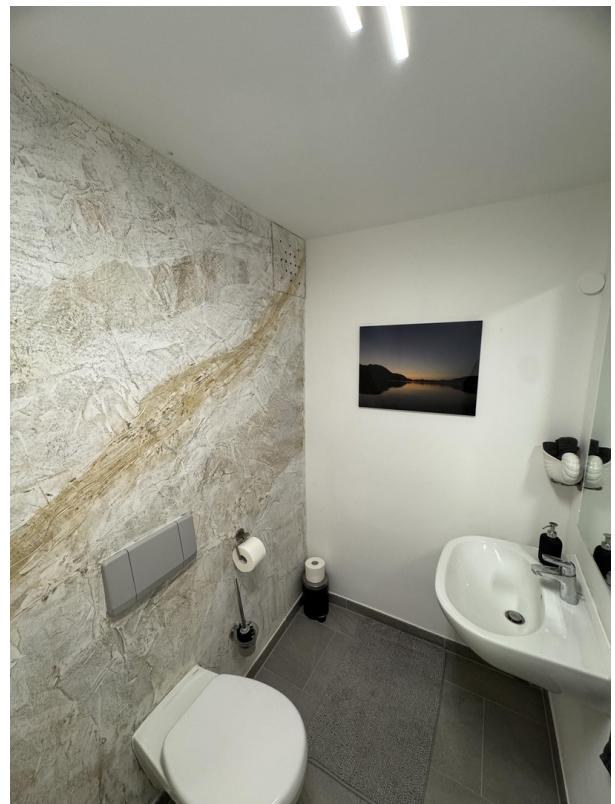
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



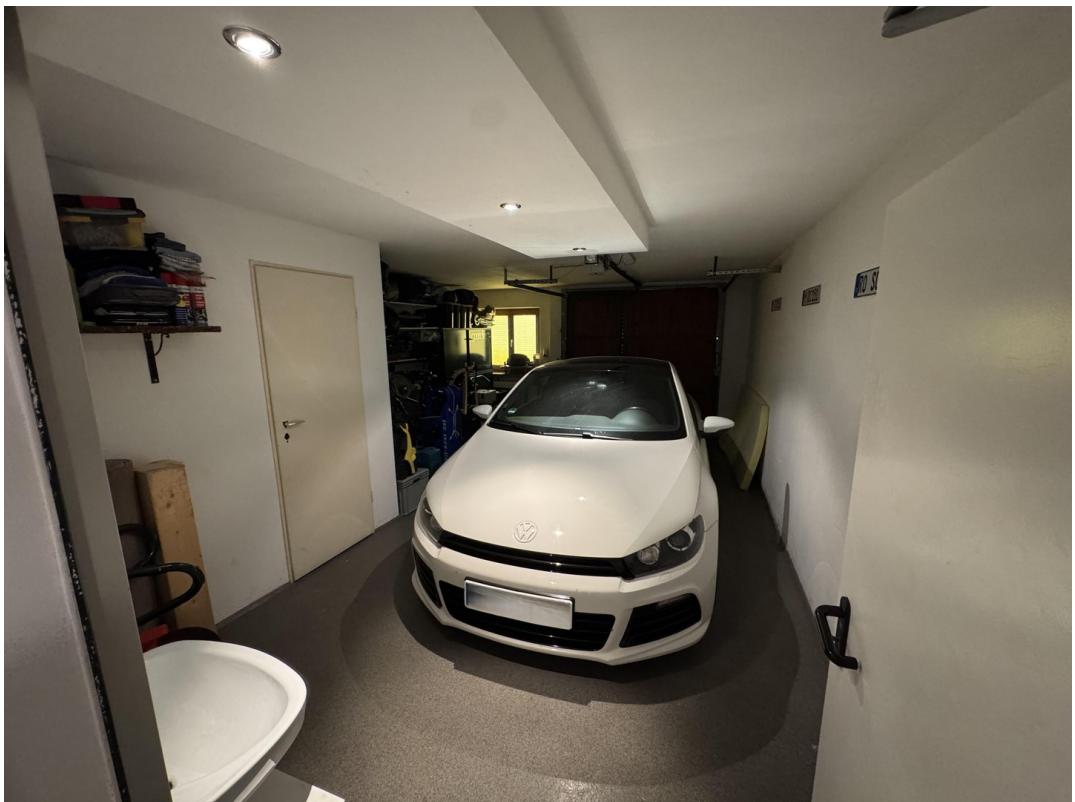
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



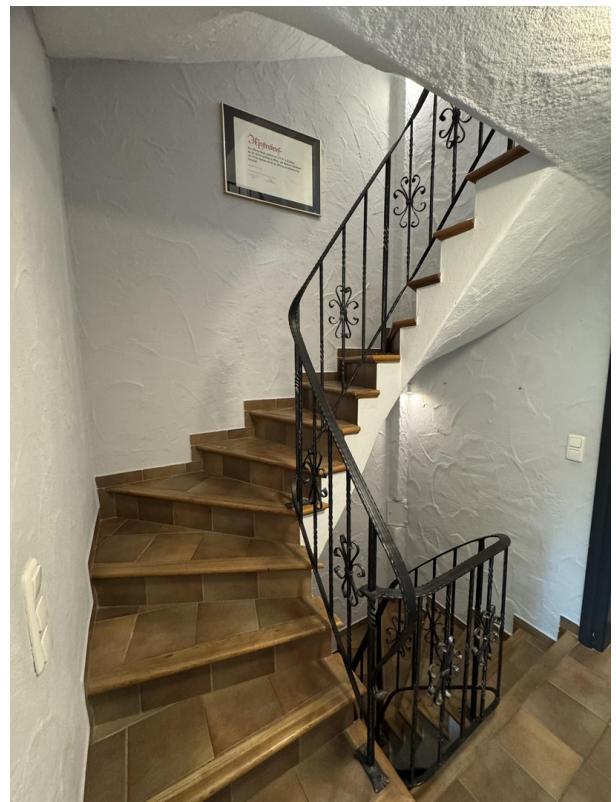
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



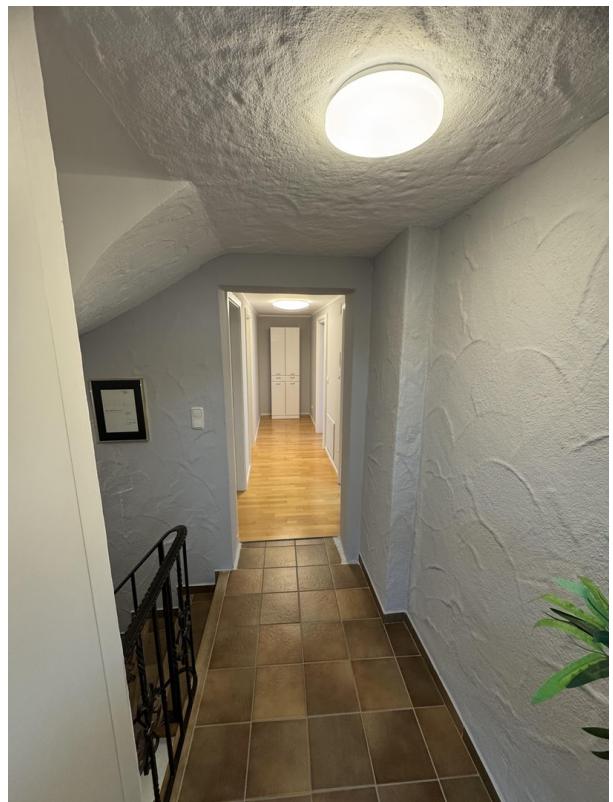
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



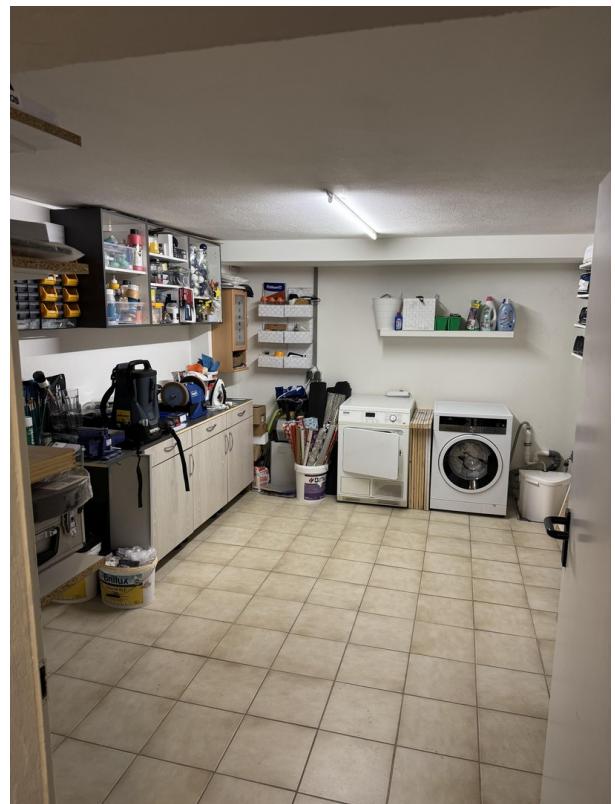
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



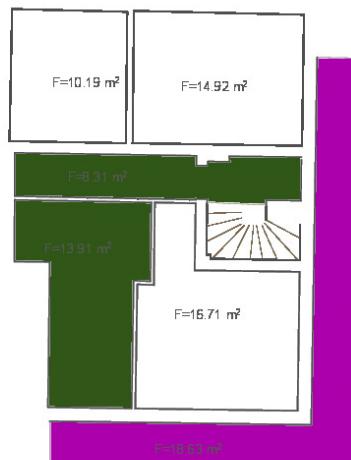
Exposé - Galerie



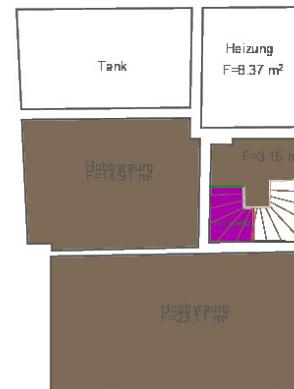
Exposé - Galerie



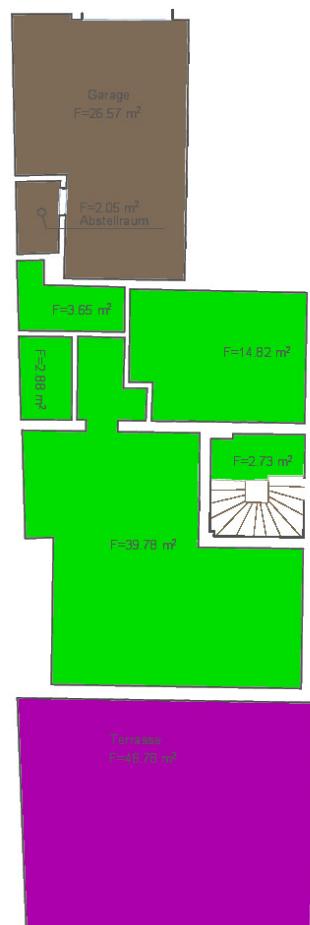
Exposé - Grundrisse



OG1



KG



EG

Wohnfläche gem. WoFlV

OG1
 $F=14.92 \text{ m}^2$
 $F=10.19 \text{ m}^2$
 $F=8.31 \text{ m}^2$
 $F=13.91 \text{ m}^2$
 $F=16.71 \text{ m}^2$
 $F=18.63 \text{ m}^2/4$

EG
 $F=39.78 \text{ m}^2$
 $F=2.73 \text{ m}^2$
 $F=14.82 \text{ m}^2$
 $F=3.65 \text{ m}^2$
 $F=2.88 \text{ m}^2$
 $F=46.78 \text{ m}^2/4$

Gesamt Fläche= 144.25 m²

Nutzflächen

EG
 $F=26.57 \text{ m}^2$
 $F=2.05 \text{ m}^2$

 KG
 $F=23.11 \text{ m}^2$
 $F=14.91 \text{ m}^2$
 $F=3.15 \text{ m}^2$
 $F=0.74 \text{ m}^2$

Flächenberechnung WE 1
 Eigentümer: Hager

Projekt Nr.: 4796
 Aiblinger Str. 6, Götting
 M=1:150
 25.03.2023

BOTT + PARTNER

beratende Ingenieure für Vermessung
 Schönstr.126 81543 München
 Tel 0049 89 347 685 mail@bott-partner.de