

Zwei Ebenen. Ein Zuhause.

2-Zimmer-Maisonette mit Balkon und Einbauküche



299.000 € (VB)

ca. 63 m² · 2 Zimmer

Tiefgaragenstellplatz optional: 20.000 €

Gesamtpreis mit Stellplatz: 319.000 €

Marktstraße 2-14 · 83734 Hausham

Wohnen mit eigener Aufteilung

Diese 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Hausham verbindet einen offenen Wohn- und Essbereich mit einer separaten Schlafebene. Auf rund 63 m² entsteht eine klare Trennung zwischen dem gemeinsamen Alltag und dem persönlichen Rückzugsbereich.

Auf der unteren Ebene liegen Wohnen und Essen, die Küche mit Einbauküche sowie die Diele. Der kleine Balkon ergänzt den Wohnbereich um einen Platz im Freien. Eine innenliegende Holztreppe führt nach oben zum Schlafzimmer und zum Badezimmer mit Badewanne und Dachfenster.

Das Badezimmer einschließlich aller Rohrleitungen im Sondereigentum wurde 2022 vollständig saniert. Die Gasheizung der Wohnanlage wurde 2019 komplett erneuert. Ein Keller gehört zur Wohnung; ein Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden.

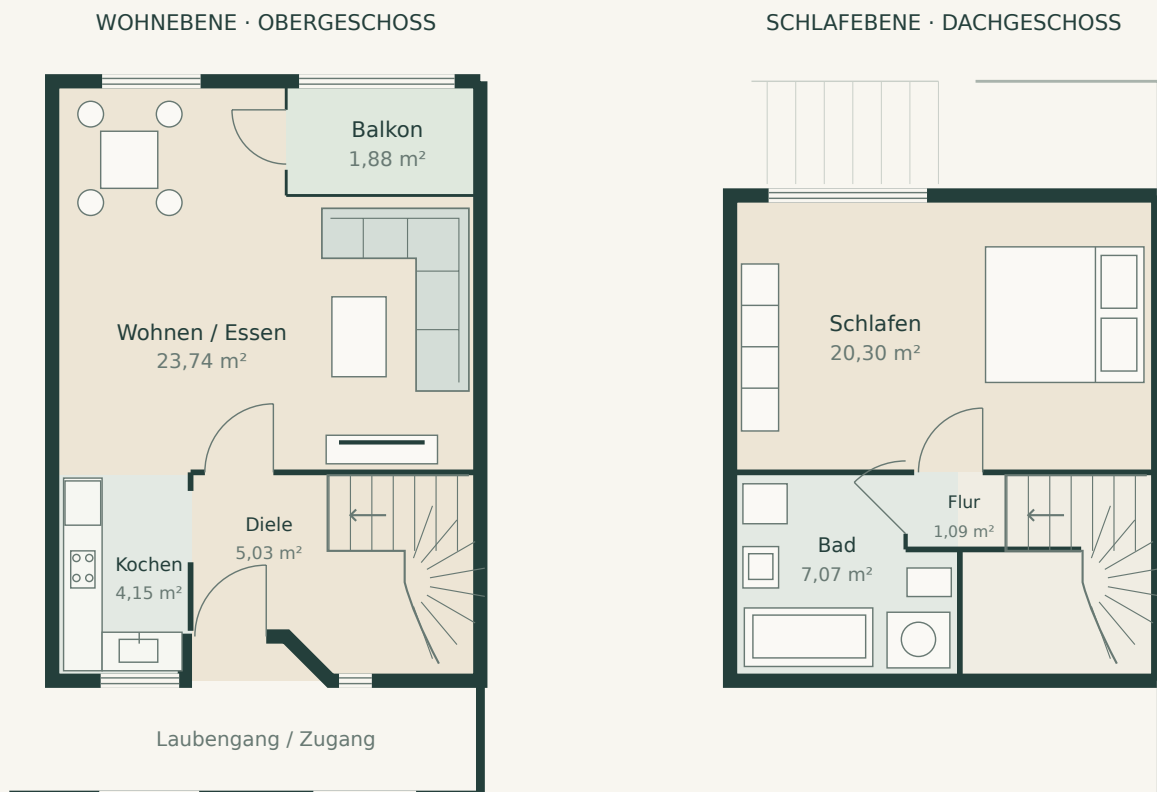
Wohnung	Nr. 11 · 2-Zimmer-Maisonette
Wohnfläche / Baujahr	ca. 63 m ² · Planangabe 63,26 m ² · Baujahr 1996
Ausstattung	Einbauküche · Balkon · Keller · kein Aufzug
Bad / Heizung	Badsanierung 2022 · Gasheizung erneuert 2019
Hausgeld	248 € monatlich / NK-Vorauszahlung Mieter € 180,00
Verfügbarkeit	Die derzeitige Mietpartei zieht voraussichtlich zum 31.12.2026 aus. Eine Neuvermietung oder Eigennutzung ist daher voraussichtlich ab 01.01.2027 möglich.
Kaltmiete	900 € monatlich

Angaben zu Sanierungen, Hausgeld und Vermietung nach Auskunft des Eigentümers. Besichtigung und Übergabe nach Vereinbarung.

Der Grundriss

Wohnen und Kochen unten. Schlafen und Bad oben.

Zwei Ebenen. Ein Zuhause.



Schematischer Grundriss · Nicht maßstäblich

Flächen laut Unterlagen. Möblierung unverbindlich. WM = Waschmaschine.

Die innenliegende Treppe verbindet beide Ebenen. Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung; Schlafzimmer und Bad liegen auf der oberen Ebene.

Wohnen / Essen · Kochen	23,74 m ² · 4,15 m ²
Diele · Balkonanteil laut Plan	5,03 m ² · 1,88 m ²
Schlafen · Flur · Bad	20,30 m ² · 1,09 m ² · 7,07 m ²

Platz zum Ankommen



Wohnbereich · zwei Perspektiven auf die Sofaecke.

Gemeinsam essen und wohnen



Essbereich und Verbindung zur Küche.

Die kleinen Lieblingsplätze



Ein Essplatz für den Alltag und ein kleiner Balkon als Ergänzung zum Wohnraum.

Kochen mit Tageslicht



Die Einbauküche bietet Arbeitsflächen am Fenster sowie einen Koch- und Backbereich.

Zwei Ebenen verbinden



Die Diele erschließt die untere Ebene. Die Holztreppe führt zum Schlafbereich und zum Bad.

Diele und Übergänge



Weitere Perspektiven auf Eingangsbereich, Stauraum und Türen.

Der persönliche Rückzugsort



Schlafzimmer im Dachgeschoss · Bettbereich und Schrankseite.

Oben wohnen. Nach draußen blicken.



Schlafebene und Ausblick auf das Ortsumfeld. Fahrzeuge im Ausblick digital entfernt.

Bad unter dem Dach



2022 vollständig saniert

Das Badezimmer einschließlich der Rohrleitungen im Sondereigentum wurde 2022 komplett saniert.

Badewanne, Tageslicht durch das Dachfenster und ein Waschmaschinenplatz ergänzen die Ausstattung.

Fensterrahmen digital gereinigt. Die Retusche zeigt keine nachgewiesene Mängelbeseitigung; maßgeblich ist der Zustand vor Ort.



Lage & Kaufkonditionen

Hausham im bayerischen Oberland

Die Wohnung befindet sich in der Wohnanlage Marktstraße 2-14 in Hausham im Landkreis Miesbach. Die Region um Schliersee und Tegernsee bietet vielfältige Möglichkeiten für Ausflüge und Freizeit in der Natur.

Kaufpreis Wohnung	299.000 € (VB)
Tiefgaragenstellplatz	Optional 20.000 €
Gesamt mit Stellplatz	319.000 €
Hausgeld	248 € monatlich
Vermietung / Kaltmiete	900 € monatlich + 180 NK-Vorauszahlung (Auszug geplant 31.12.2026)
Besichtigung / bergabe	Nach Vereinbarung

Ausstattung und Modernisierungen

Baujahr 1996 · Einbauküche · Balkon · Keller · Bad mit Wanne und Dachfenster. Bad einschließlich Rohrleitungen im Sondereigentum 2022 komplett saniert. Gasheizung der Wohnanlage 2019 vollständig erneuert. Kein Aufzug.

Energieausweis

Energieverbrauchsausweis vom 14.12.2017
Wesentlicher Energieträger: Gas
Energieeffizienzklasse: D

Endenergieverbrauch: 113,2 kWh/(m²·a)
Baujahr: 1996
Energieausweis gültig bis: 13.12.2027

Es wird darauf hingewiesen, dass der Energieausweis aus dem Jahr 2017 stammt und die zwischenzeitlich erneuerte Heizungsanlage darin noch nicht berücksichtigt werden konnte. Die Angaben beziehen sich somit auf den energetischen Zustand des Gebäudes zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises. Der tatsächliche energetische Zustand kann aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Erneuerung der Heizungsanlage abweichen.

Hinweise

Angaben nach Eigentümergehäusuntersuchung und vorliegenden Unterlagen. Flächenangaben circa; Grundriss schematisch und nicht maßstäblich. Möblierung und bewegliche Gegenstände sind nicht automatisch Bestandteil des Verkaufs.

Fotos digital bearbeitet (KI-Retusche): Belichtung angepasst, Gegenstände und Fahrzeuge entfernt, Nachttisch versetzt sowie Fensterrahmen im Bad optisch gereinigt. Die Bilder ersetzen keine Besichtigung des tatsächlichen Zustands.