

FREUDE AM WOHNEN IDEEN FÜR VERÄNDERUNGEN BLICKE AUF SCHÖNES

WOHN(T)RÄUME

DAS KLEINE UND FEINE IMMOBILIENMAGAZIN

IM PLUS®
Immobilien

DIESES HAUS WIRD SIE
BEGEISTERN
TRETEN SIE EIN

ECKDATEN

Im Folgenden sind die wichtigsten Eckdaten des Hauses für Sie zusammengefasst:

Objektart	■	Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus
Baujahr	■	1972
Zimmer / Räume	■	12
Wohnfläche	■	ca. 411 m ² Nutzfläche: 175 m ²
Grundstück	■	935 m ²
Zustand	■	gepflegt
Bezugstermin	■	nach Vereinbarung
Garage	■	2 Garagen / 2 Stellplätze
Einbauküche vorhanden	■	ja, 2 inklusive
Heizungsart	■	Ölheizung, Ende 2008 erneuert
Kellerräume	■	6
Balkone	■	4
Lage	■	sonnig, ruhig, grün, attraktiv, zentral
Nachbarschaft	■	gediegen, freundlich, solide, ruhig
Einkaufsmöglichkeiten	■	wenige Gehminuten
Kaufpreis	■	995.000,- €
Käuferprovision	■	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

WOHNEN IN FEILNBACH

im schönen Oberbayern

Bad Feilnbach

Das Verkaufsobjekt befindet sich im Kurort Bad Feilnbach am Fuße des Wendelsteins in Bestlage mit Blick auf ein malerisches Bergpanorama. Die umliegende Landschaft sowie die Nähe zum Tegernsee, Schliersee und Chiemsee bieten traumhafte Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum Entspannen.

Die Freizeit erleben kann man auch - nicht weit entfernt - am Chiemsee und an den Inntalrad- und Wanderwegen. Aber auch die wunderschönen Landschaften im Inntal, im Chiemgau und in der Wendelstein-Region sind nur 10- 20 Autominuten entfernt.



Naturbelassenheit

Die umliegenden Berge, die glasklaren Seen, die natürlichen Bäche und die bewirtschafteten Almen prägen nicht nur die Landschaft sondern auch die liebenswerten Menschen.

Seen und Berge

Im Chiemgau gibt es rund 250 Seen. Vom Bayrischen Meer, dem Chiemsee, über den Tegernsee oder den Simssee. Jeder dieser Seen bietet wunderbare Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.



Rosenheim

Rosenheim, Bad Aibling, der Chiemsee und der Tegernsee, um nur einige bekannte Orte zu nennen, gehören zu den Anziehungspunkten für Urlauber und Geschäftsleute aus ganz Deutschland. Diese Mittelzentren verfügen über genügend Infrastruktur um sorgenfrei leben zu können.

Bad Aibling

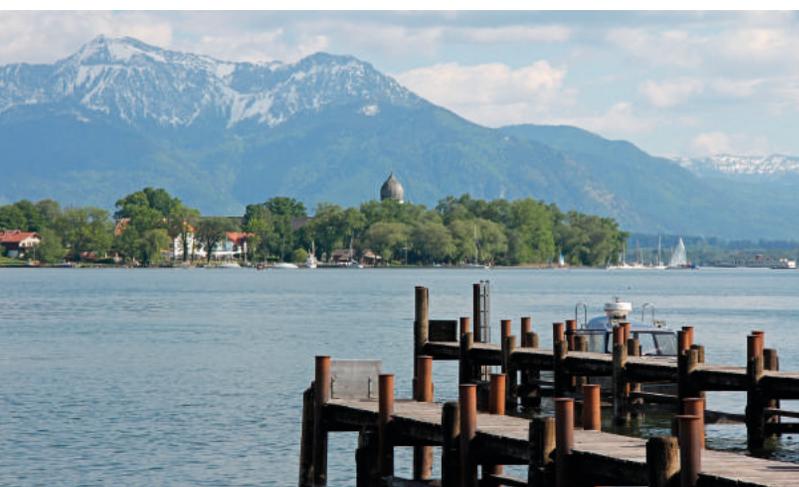
Die Kurstadt Bad Aibling mit ihren rund 18.000 Einwohnern liegt zwischen München und dem Chiemsee, eingebettet in die Berge des schönen Voralpenlandes und umgeben von herrlich grünen Wiesen und Wäldern. Schmucke Häuser und bunte Gärten, barocke Sehenswürdigkeiten, gemütliche Gasthäuser aber auch städtischer Flair finden sich hier wunderbar vereint. Bad Aibling ist in ca. 10 min. erreichbar und verfügt über eine Bahnlinie nach München.

Verkehrsanbindung

Sie erreichen Rosenheim in gut 15 Minuten. Die Autobahn A8 nach München und Salzburg in weniger als 5 Autominuten. Zum Flughafen nach München sind es ca. 60 Minuten. Vom Rosenheimer Bahnhof fahren im 20 Minuten-takt Züge nach München oder Salzburg.

LÄNDLICH - RUHIG - SONNIG

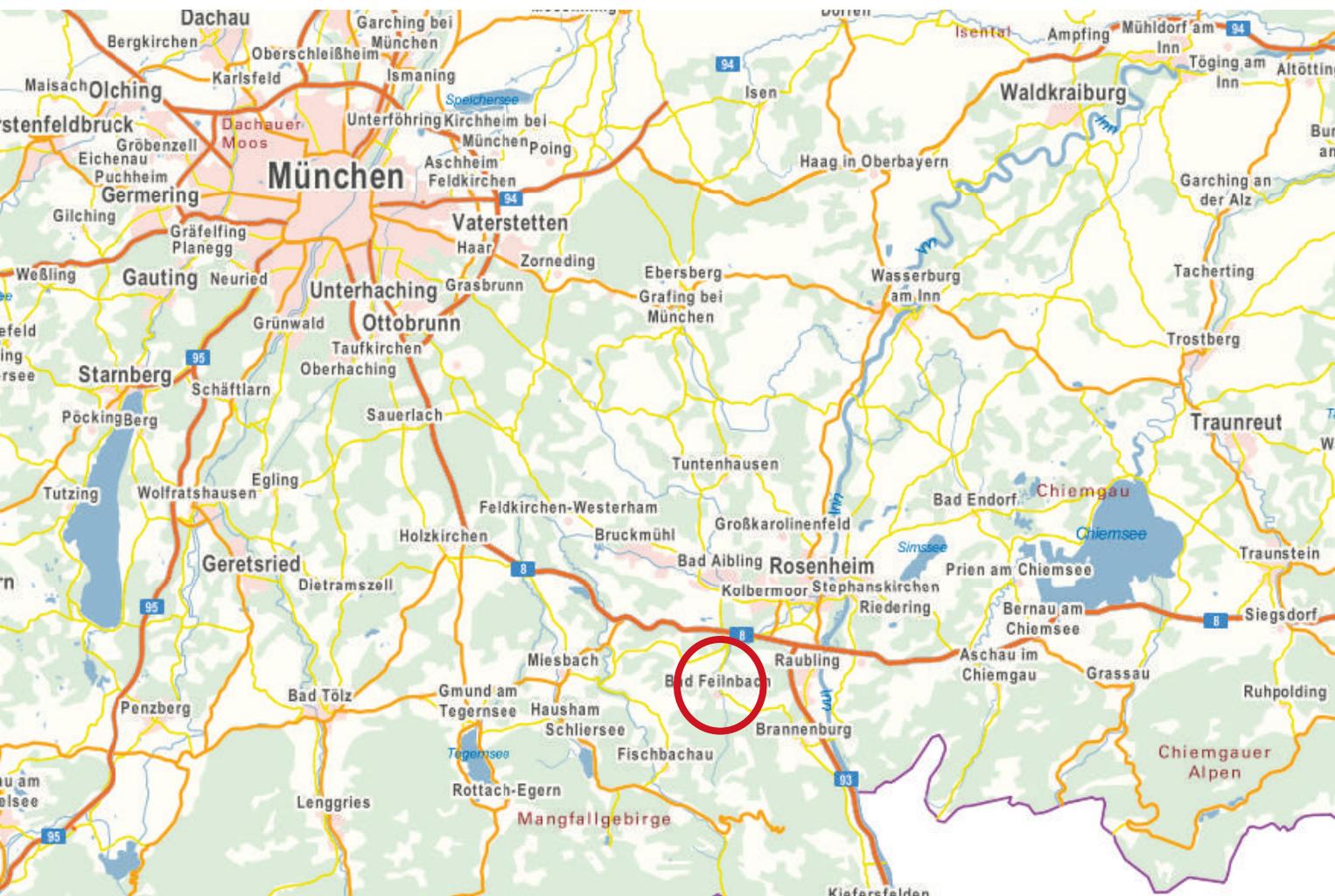
Nah der Stadt



Das Haus liegt ca. 15 km südlich von Rosenheim sowie 10 km südlich von Bad Aibling.

Der Ort zählt heute knapp ca. 7.500 Einwohner und ist aufgrund der geringen Entfernung zu Rosenheim und Bad Aibling ein beliebter Wohnort in der Region.

In der nahen Umgebung befinden sich zudem zahlreiche Tennis- und Golfclubs.

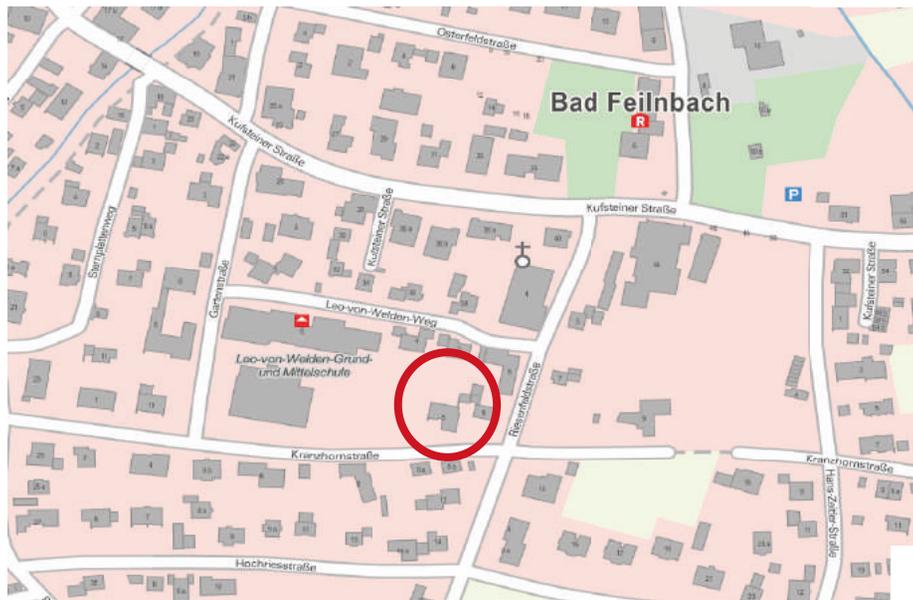
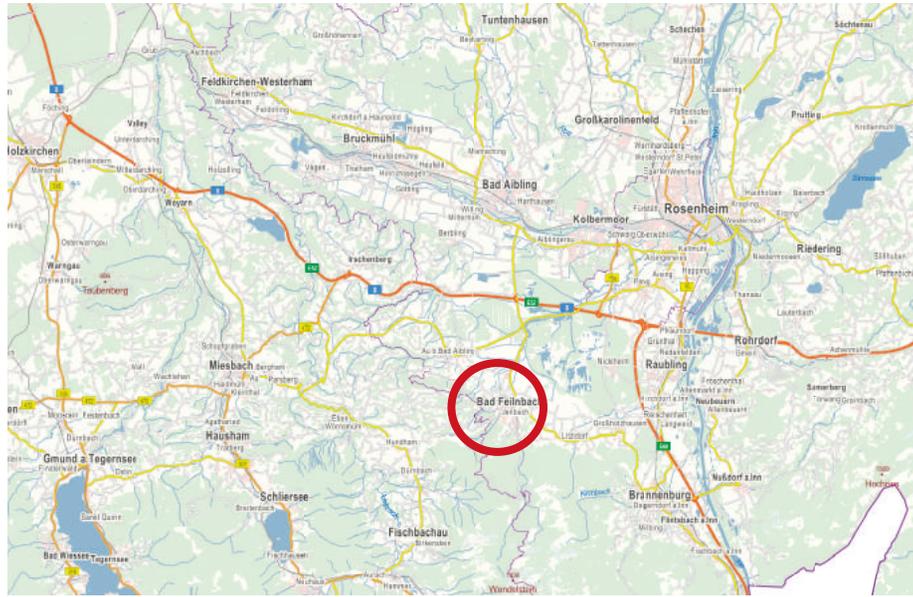


LEBEN OHNE KOMPROMISSE

Die Wohnlage

Aufgrund der wirtschaftlichen Stärke ist Bad Feilnbach ein kleiner aber feiner Wohnort mit vielen Facetten. Der derzeit neu gestaltete Dorfkern beinhaltet viele Geschäfte für den täglichen Bedarf. So sind auch ein Supermarkt und mehrere weitere Geschäfte in Bad Feilnbach vorhanden.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Ortskern mit Supermärkten, Ärzten, Apotheken sowie Cafés und Re-



staurants. Hier befinden sich auch ein Kindergarten und eine Schule. Weiterführende Schulen sind im ca. 10 km entfernten Bad Aibling und Raubling.

Das Haus liegt absolut ruhig und sonnig in Zentrumsnähe von Bad Feilnbach. Hinter dem Haus beginnen die schönen Rad- und Wanderwege. Dennoch sind es zum Einkaufen nur wenige Gehminuten.

Bad Feilnbach entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Wohnort für Jung und Alt. So werden im Zentrum stetige Verbesserungen zum Ortsleben vorgenommen. Egal ob Geschäfte des täglichen Bedarfs oder Banken. All dies finden Sie in Bad Feilnbach.



Ein schön eingewachsener Garten



Mit viel Liebe angelegt

Stolz steht sie da! Eine Villa, ein Landhaus oder ein imposantes Zweifamilienhaus, umgeben von wunderschönem Grün, mehr Park als Garten mit seinen fast tausend Quadratmetern Grund mit Terrassen, hochgewachsenen Buchen, Eiben und Kiefern ... liebevoll gestaltet und gepflegt.

STOLZ ERHABEN PRÄCHTIG ELEGANT

Eine kleine Nebenstraße zwischen Innerorts und Grünanlagen und Bergpanorama in Bad Feilnbach. Hinter einer dichten Mauer aus Bäumen und Sträuchern steht hier ein Haus zum Verkauf. Nicht einfach nur ein Haus:

Eine ehemalige Unternehmer-Villa, von außen diskret, innen geradezu beeindruckend großzügig. Außergewöhnlich.

Das Haus steht in einer ruhigen Wohngegend. In der Nachbarschaft befinden sich weitere, hochwertige Einfamilienhäuser. Die Lage ist ruhig und idyllisch. Dank seinem hochgewachsenen Grünanteil ist der Garten kaum einsehbar.



Die Zufahrt mit Eingang





Wohnimpressionen



LEBEN WIE SIE ES WOLLEN

Sie betreten dieses schöne Haus und gelangen in das imposante Treppenhaus. Geradeaus weiter kommen Sie in eine tolle Wohnung. Diese verfügt über knapp 200 Quadratmeter. Es gibt sechs bis sieben

Zimmer, Küche und zwei Bäder, wobei der Grundriss gut geplant wurde: Links von der Eingangsdielen befindet sich der Schlafbereich mit drei Schlafzimmern, davon ein größeres Elternschlafzim-

mer und zwei weitere, zum Beispiel für die Kinder. Diese Zimmer sind, und das ist geschickt gemacht, mit einem Flur abgetrennt. Dadurch haben Sie erheblich mehr Ruhe.



1

Der Wohnbereich verfügt über drei offene Räume: Kaminzimmer, Wohn- und Esszimmer. Durch ihre Größe wirken sie hell und elegant. Vom Kaminzimmer aus geht es auch nach draußen auf

die große, sonnige Terrasse. Diese hat eine Ausrichtung nach Süden, und Sie genießen hier im Sommer den ganzen Tag die Sonne.

FÜR VIELE ANSPRÜCHE GEEIGNET

1

Auf der Nord und Westseite befinden sich noch eine Terrasse und ein Freisitz



NUTZEN SIE DAS HAUS NACH IHREN BEDÜRFNISSEN

IM OBERGESCHOSS SETZT SICH DIE ELEGANTE RAUMAUFTEILUNG FORT:

Fünf Zimmer, Küche, Bad und drei Balkone verteilen sich auf über 200 m² Wohnfläche. Auch von der Küche gelangen Sie auf einen Balkon. Der Höhepunkt ist zweifellos der wunderschöne, große Balkon nach Süden mit dem tollen Bergblick. Herrlich!

Besonders ist das Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite. Auch großzügig wirkt das Esszimmer mit den beiden Balkonen.

Um das Haus sind mehrere Terrassen oder Freisitze entstanden. Somit finden Sie im Sommer immer ein laues Plätzchen zum Grillen, für ein Nickerchen oder nur zum schönen Plausch mit Freunden.

1

Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und eigenem Bad

2

Imposantes Treppenhaus

3

Eine elegante und große Küche im ersten Obergeschoss

4

Esszimmer mit zwei Balkonen

5

Blick von der Diele in das Kaminzimmer

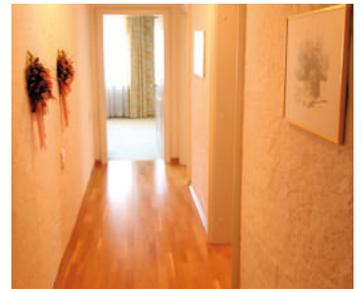


DIE NATUR ATMEN - DIE SICHT GENIESSEN

Ein Haus mit viel Potential. Als Mehrgenerationenhaus oder
Arbeiten und Wohnen unter einem Dach bestens geeignet.







MIT VIEL LIEBE ZUM DETAIL

Das Haus wurde immer wieder renoviert. So ist die Heizung aus dem Jahr 2008. Über Jahre hinweg wurde stetig investiert, vor einem Neueinzug wären jedoch noch einige Renovierungsarbeiten notwendig.

Entdecken Sie die wunderbaren Nutzungsmöglichkeiten die Ihnen dieses Haus bietet. Ob als reines Einfamilienhaus, als Mehrgenerationenhaus oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Hier sind viele Möglichkeiten vorhanden. Und dies in einer der besten Lagen von Bad Feilnbach.

- 1 | Elegant und luxuriös, die Glasdoppeltür zum Esszimmer
- 2 | Über 3 m hohe Räume in den wichtigen Zimmern. Im Obergeschoss sogar noch mehr.
- 3 | Wohnbereich mit Zugang zum Sonnenbalkon
- 4 | Ein wunderbarer Bergblick bietet sich auf dem Balkon im Obergeschoss
- 5 | Große, hohe Räume mit viel Platz im Obergeschoss. Fast jeder Wohnraum verfügt über einen eigenen Balkon.



HELL FREUNDLICH UND VIELFÄLTIG

1

Eine rießige Bar oder ein toller Hobbyraum im Keller

2

Kellertreppe nach draußen, Sauna, Weinkeller, Gästezimmer und Abstellräume sind vorhanden





1



2



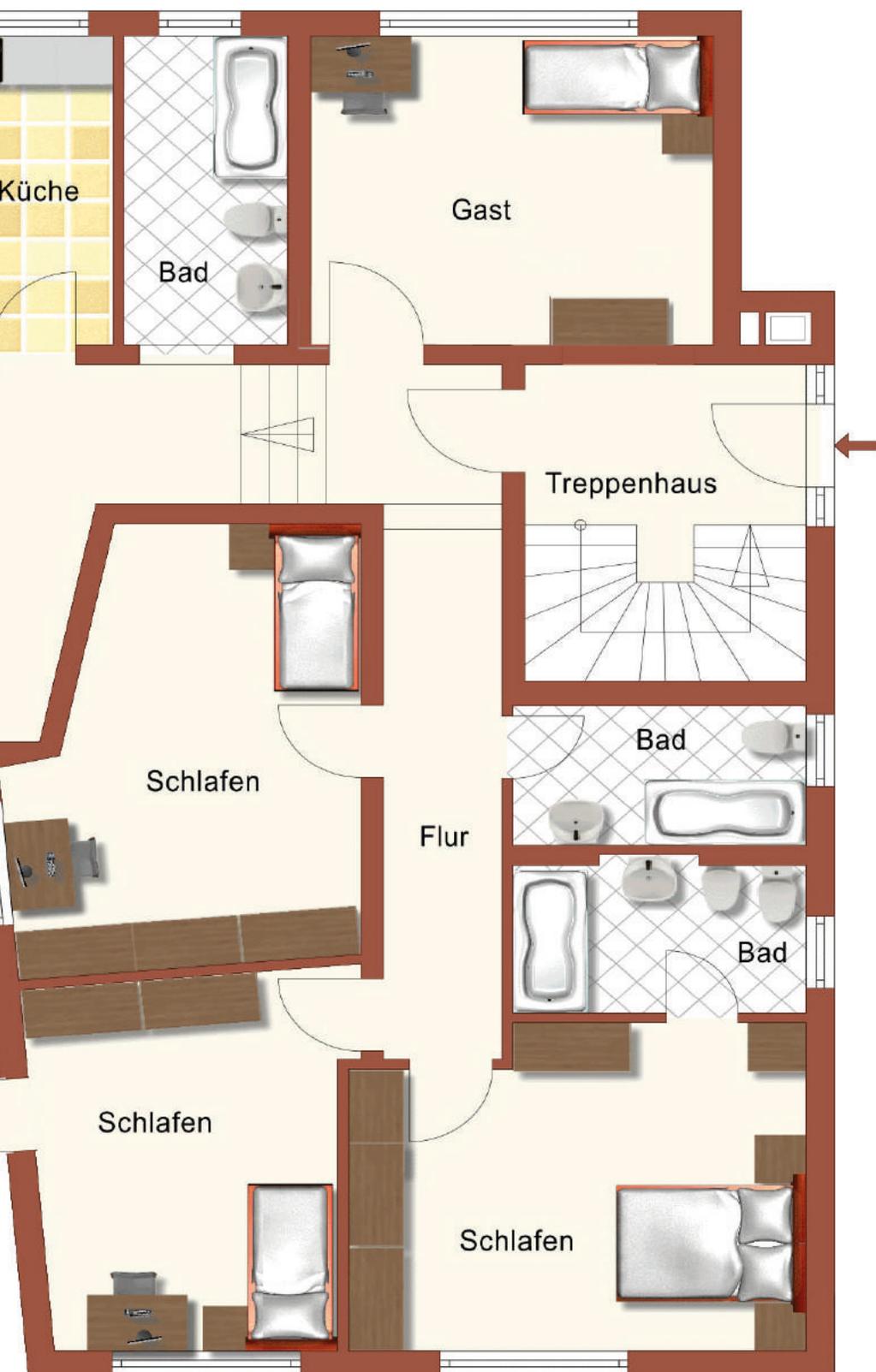
Der Keller ist komplett nutzbar. Hier sind unter anderem eine Bar, eine Sauna, sowie mehrere auch bewohnbare Räume untergebracht. Auf jeden Fall praktisch ist die Kelleraußentreppe. In diesem Bereich ist es zudem noch möglich eine Einliegerwohnung zu erstellen.

Grundriss

Erdgeschoss



Wohnfläche in m ²			
Schlafen	18,50	Schlafen	14,50
Schlafen	18,22	Bad	5,50
Bad	5,52	Flur	8,61
Gast	16,02	Bad	6,82
Küche	8,72	Wohnendiele	24,46
Wohnraum/Essen	28,86	Terrasse	12,5/2
Freisitz/Terrasse	15,32/2	Treppenhaus	11,69
Essen	20,06		
Gesamt:			201,98

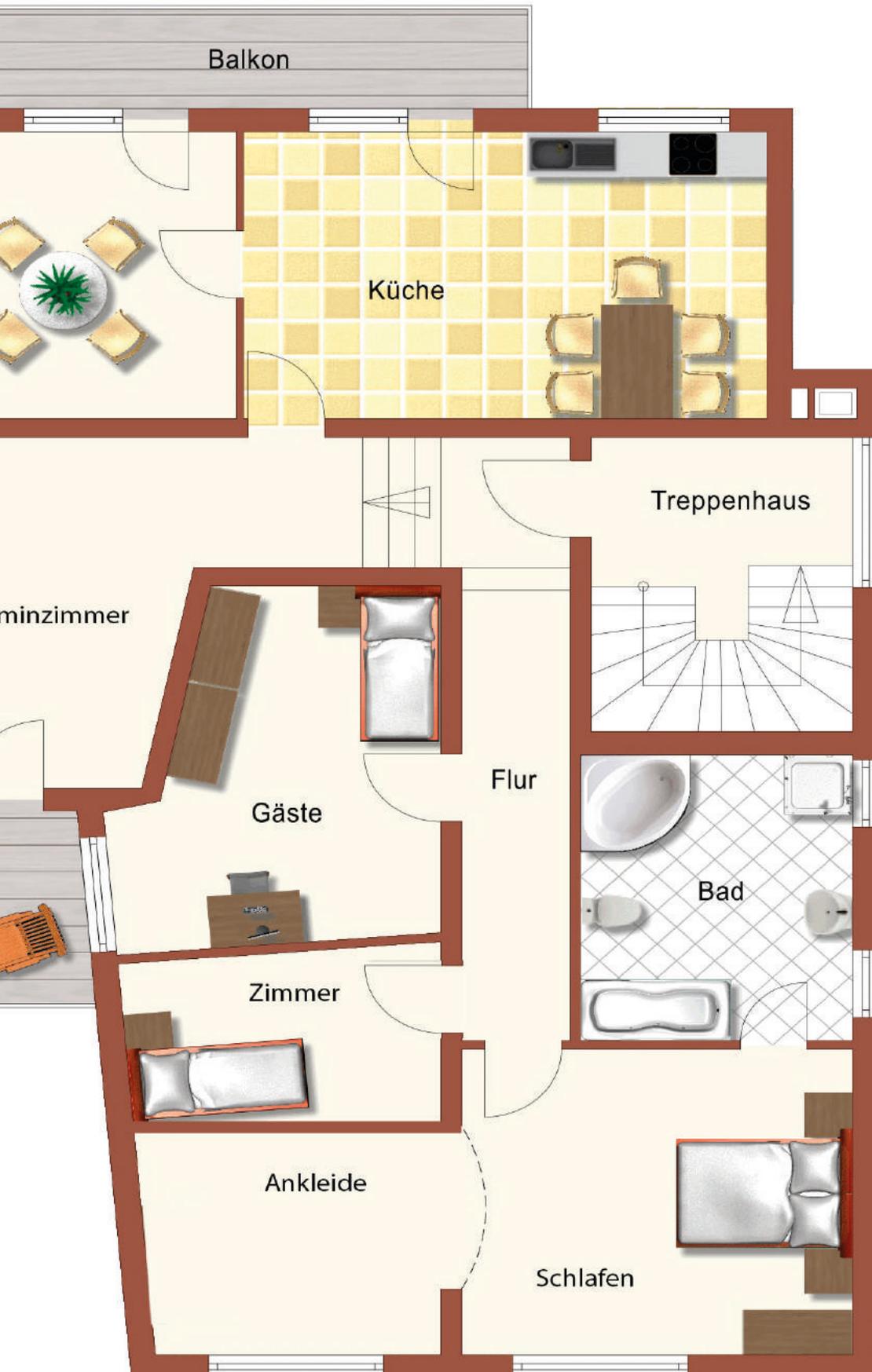


Grundriss

Obergeschoss



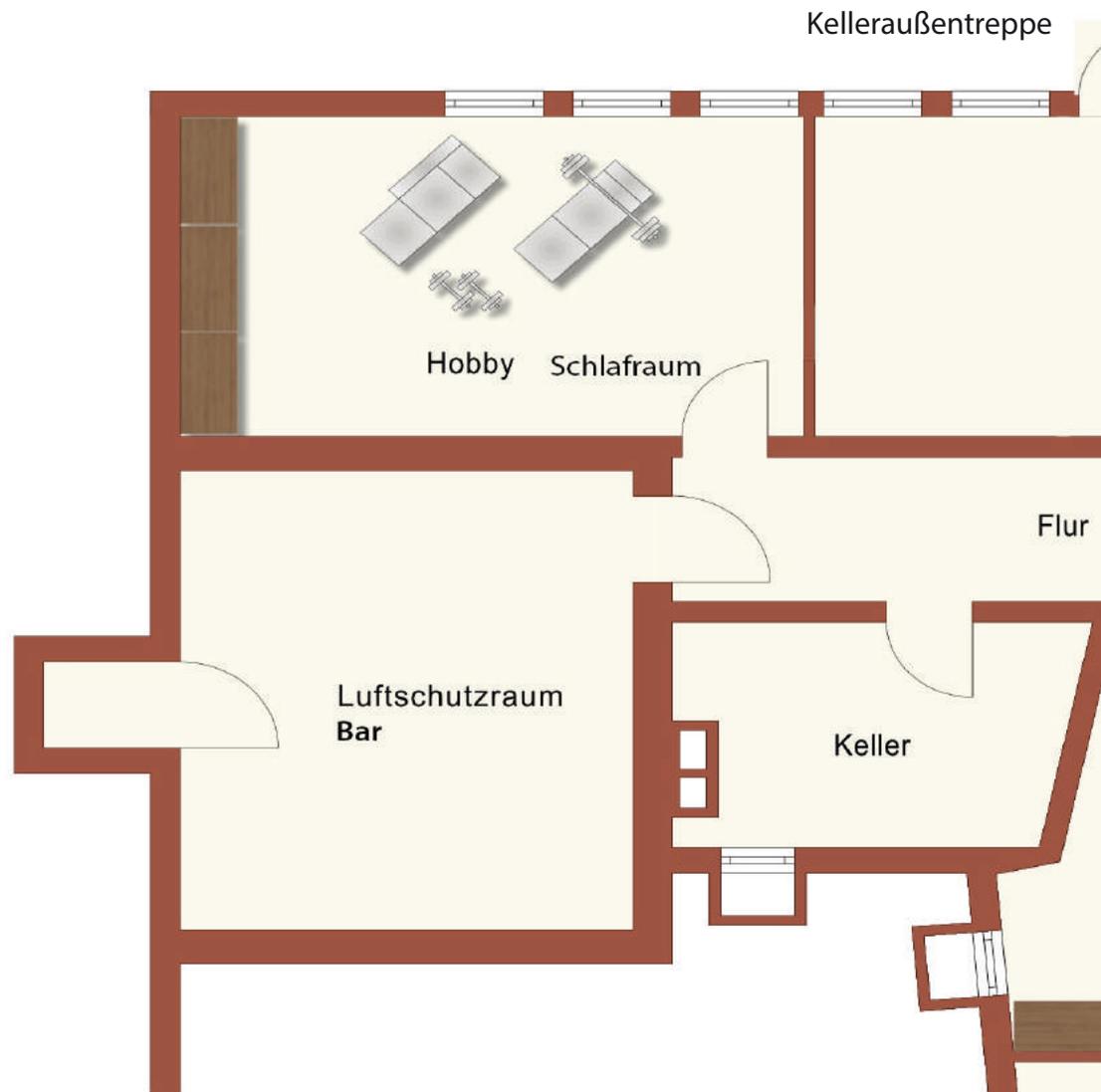
Wohnfläche in m ²			
Schlafen/Ankleide	27,75	Zimmer	9,50
Gästezimmer	15,75	Bad	11,72
Flur	8,60	Treppe	11,69
Küche	19,39	Wohnen/Essen	29,91
Wohnen/Kaminzimmer	56,01	Balkon 1/2	15,52/2
Balkon	12,50/2	Balkon 1/2	8,45/2
		Gesamt:	208,91



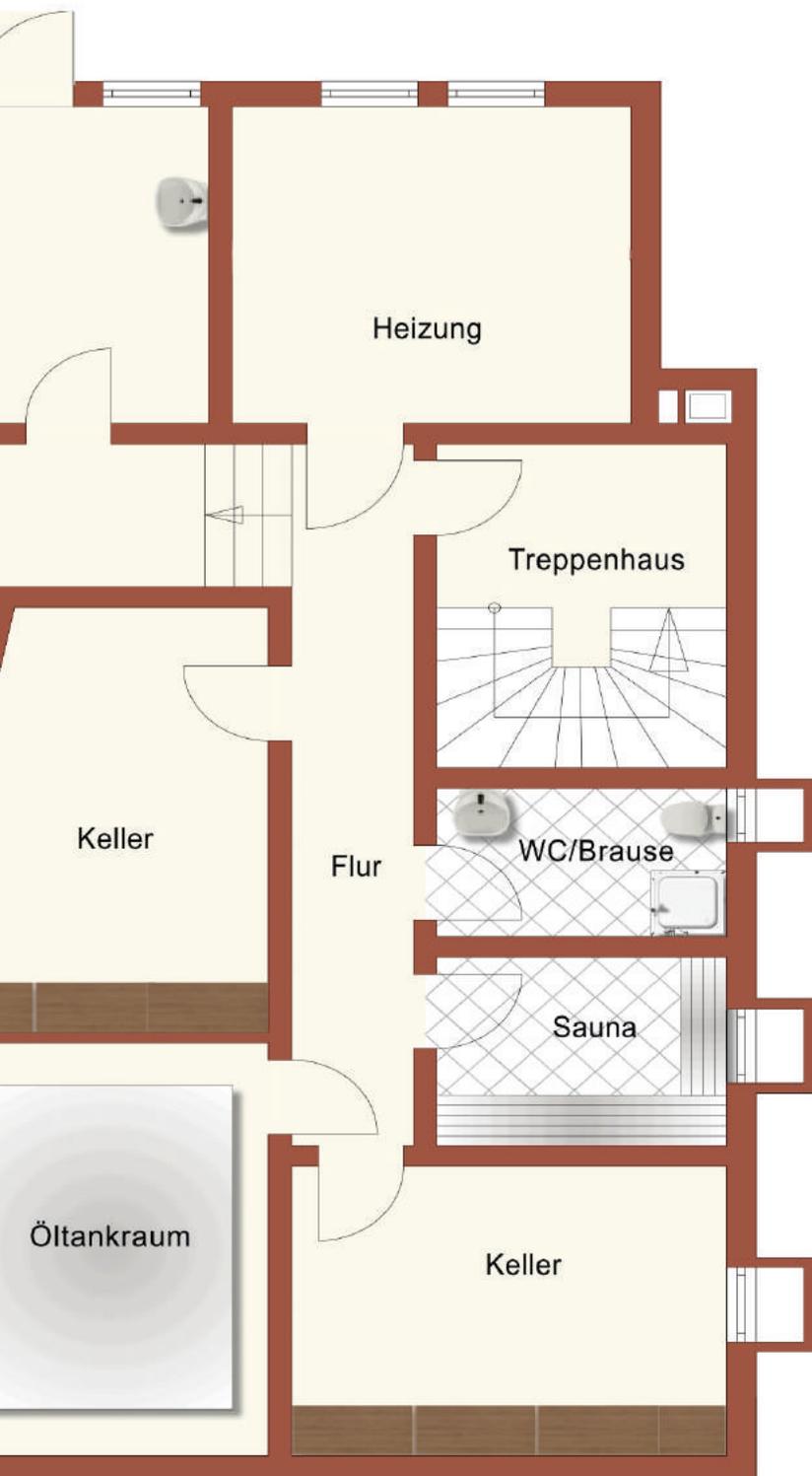
Die eingezeichneten Ausstattungen entsprechen nicht der Realität.

Grundriss

Keller



Wohnfläche in m ²			
Hobby (ant. Wohnfl.)	23,54/2	Trockenraum/Waschen	18,88
Luftschutz/Bar (ant. Wohnfl.)	24,11/2	Heizung	15,50
Flur	14,32	Keller	10,72
Keller	13,12	Keller	15,83
Flur	8,50	Sauna/Bad	12,93
Öltank	19,96		
Wohnfläche:	23,75	Nutzfläche	174,41



 **IM PLUS**[®]
 Immobilien
Ihr **PLUS** bei Immobilien



IM PLUS Immobilien[®] GmbH

Kunstmühlstr. 17
83026 Rosenheim

Telefon 08031/22 036 1-0
Telefax 08031/22 036 113

Email info@implus-immobilien.de
Internet www.implus-immobilien.de

www.facebook.de/implusimmobilien
<http://gplus.to/implusimmobilien>

Wichtige Hinweise:

Auftrag: Diese Immobilie wird von uns im Alleinauftrag verkauft.

Gewährleistung: Alle Angaben sind vom Verkäufer und vom Käufer nachzuprüfen. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere colorierte Ansichten und Grundrisse verstehen sich als künstlerische Darstellung und sind nicht verbindlich. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. **Vertraulichkeit:** Alle Angaben sind streng vertraulich und nur für den eigenen Gebrauch bestimmt. Bei unbefugter Weitergabe an Dritte ist der Interessent oder Kunde schadenersatzpflichtig in Höhe der Gesamtprovision.

Vorkennntnis: Ist dem Empfänger unseres Angebotes ein von uns benanntes Objekt bzw. die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Andernfalls ist in jedem Fall bei Abschluss eines Vertrages über das nachgewiesene Objekt eine Provision zu zahlen. **Maklercourtage:** Bei Kauf erhalten wir vom Käufer 3% Maklercourtage + 19% Mwst. somit 3,57% von Kaufpreis. Diese ist 14 Tage nach Rechnungstellung zahlbar.

Nutzen Sie unser vielseitiges Marketing und unsere langjährige Erfahrung