

FREUDE AM WOHNEN IDEEN FÜR VERÄNDERUNGEN BLICKE AUF SCHÖNES

# WOHN(T)RÄUME

DAS KLEINE + FEINE IMMOBILIENMAGAZIN

IM PLUS®  
Immobilien

DIESE WOHNUNG WIRD SIE

**BEGEISTERN**

# ECKDATEN

Im Folgenden sind die wichtigsten Eckdaten der Wohnung für Sie zusammengefasst:

Objektart	■	4 Zimmer Wohnung
Baujahr	■	1981, saniert 2014
Zimmer / Räume	■	4
Wohnfläche	■	ca. 166 m <sup>2</sup>
Zustand	■	neuwertiger Zustand
Bezugstermin	■	nach Vereinbarung
Garage	■	1 Garage / 1 Stellplatz
Einbauküche vorhanden	■	ja, inklusive
Heizungsart	■	Ölheizung
Kellerräume	■	1
Balkone	■	2
Lage	■	sonnig, ruhig, grün, schön
Nachbarschaft	■	gediegen, freundlich, solide, ruhig
Einkaufsmöglichkeiten	■	5 Autominuten
Kaufpreis	■	593.000,-
Käuferprovision	■	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.



## Alpenvorland

Rosenheim, Bad Aibling, Traunstein und Wasserburg, 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.

## Naturbelassenheit

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

## Tradition

Tradition heißt: Am Leben teilnehmen. Viele kleinere Feste und Aktivitäten finden das ganze Jahr über in dieser Gegend statt. Ob Sie Flohmärkte lieben, oder lieber in einem zünftigen Festzelt feiern ist Geschmackssache. Gelegenheiten hierfür finden Sie eine ganze Reihe.

## 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.



## Nußdorf am Inn

Mitten im Erholungsgebiet Bayerisches Inntal, zwischen Heuberg und Wendelstein, bietet unser idyllischer Ort Erholung für die ganze Familie. Denn hier finden Sie alles, was das Herz sich wünscht.

Die Ruhe und Beschaulichkeit eines gemütlichen Ortes mit seiner reinen Luft und der unverfälschten Natur.

Nußdorf mit seinem malerischen Ortskern aus barocken Kirchen und ursprünglichen Bauernhäusern bietet Ferien in Oberbayern, wie Sie es sich vorstellen - mit Ruhe und Erholung, aber auch allen modernen und natürlichen Freizeitangeboten.

Nicht zu vergessen unsere Bräuche und traditionellen Festlichkeiten! Denn in Nußdorf feiert man auch gerne.

In Brannenburg sind mehrere große Supermärkte vorhanden, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Die Grundschule und der Kindergarten ist vor Ort und das nächste Gymnasium befindet sich in Raubling.

## Verkehrsanbindung

Gut zu erreichen ist Nußdorf über die Autobahn A8. So sind Sie in weniger als 20 min. in Rosenheim oder in nur 10-15 min in Kufstein. Beide Orte bieten alle Versorgungsmöglichkeiten, Schulen, Kliniken und Arbeitsplätze.



# LÄNDLICH - RUHIG - SONNIG

## Nah der Stadt



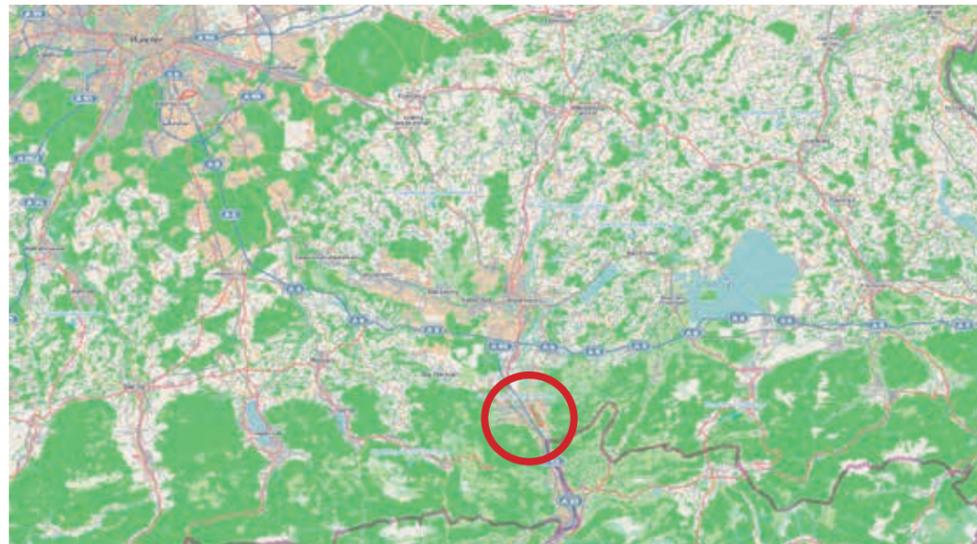
Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Nußdorf am Inn. Nur Anlieger befahren die kleine Wohnstraße von der aus Sie bequem in den Innerort von Nußdorf laufen können. So sind einige Versorgungs-

läden (Metzger, Bäcker, Edeka-Supermarkt, Poststation, Cafe und Restaurants) im Ort verfügbar.

Ein großer Supermarkt befindet sich in Brannenburg, ca. 5 Minuten bzw. 4 km

von der Wohnung entfernt. Rosenheim erreichen Sie bequem über die Autobahn in ca. 15 min.

München ist vom Bahnhof Brannenburg ohne Umsteigen in 50 Minuten erreichbar.



### Freizeitangebote

Zahlreiche Freizeiteinrichtungen, wie zum Beispiel Tennis- und Sportplätze und große Baggerseen laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Selbstverständlich darf man für Naturliebhaber die kurzen Wege in die nahe liegende Bergwelt nicht vergessen.

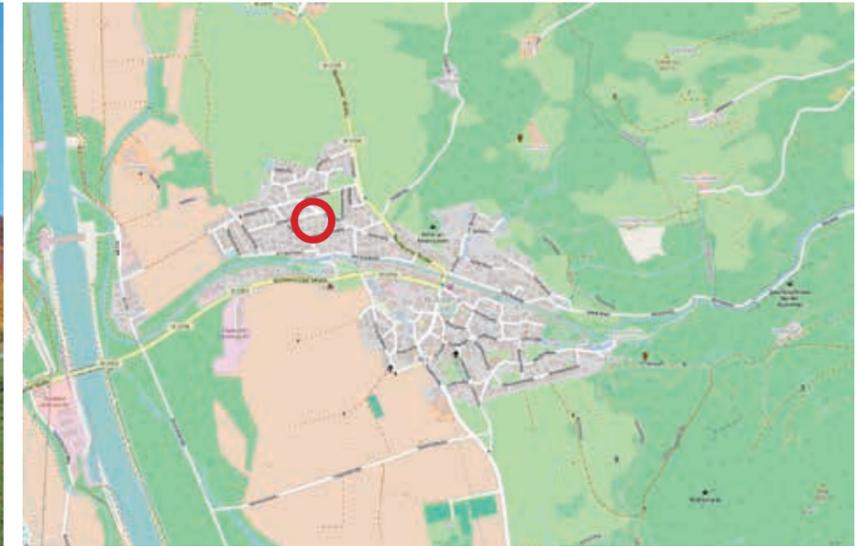
Das beliebte Wendelstein/Sudelfeldgebiet, das Hocheck in Oberaudorf und der bekannte Samerberg sind nur einen Katzensprung entfernt und dort kann man im Sommer wie im Winter sämtliche Freizeitmöglichkeiten genießen, wie z.B.

- Wandern
- Schwimmen
- Radfahren
- Mountain-Biken
- Skifahren
- Langlaufen
- Drachenfliegen
- Gleitschirmfliegen

um nur einige Beispiele zu nennen. Selbst die Berge im nahen Tirol sind von hier aus in ca. 30 Minuten erreichbar.

# LEBEN OHNE KOMPROMISSE

## Die Wohnlage





In den ganzen zwanzig Jahren, in denen wir schöne Wohnungen begegneten und bei Menschen durch die Haustür traten, haben wir nur sehr wenige Wohnungen gesehen, das sich in Qualität und Perfektion mit dieser messen kann. Wir laden Sie ein, diese wunderschöne Wohnung zu entdecken.

## DIESE WOHNUNG IST PURER LUXUS

Eine ganze Etage in einem typisch bayerischen Wohnhaus.

Diese komfortable Wohnung liegt im ersten Stock, hat Platz in vier Zimmern, die sich auf rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen.

Zuerst ist uns die enorme Helligkeit der Wohnung aufgefallen. Denn die wichtigsten Räume sind perfekt an der Sonne ausgerichtet. Als zweites hat uns die geschmackvolle und hochwertige Ausstattung beeindruckt. Hier wurde vor einem Jahr so ziemlich alles neu und geschmackvoll renoviert (Bäder, aufwändige Elektrik und Böden vollständig neu). Und zuletzt ist die Auftei-

lung der Wohnung richtig gut. Alle Räume sind geräumig und groß. Es gibt jede Menge Stellmöglichkeiten in den Zimmern und fast alle Räume verfügen über Zugänge zu den beiden Balkonen.

Aber der Reihe nach:

In Ihrem neuen Zuhause empfängt Sie zuerst eine großzügige Diele mit genügend Platz für Ihre Garderobe. Hierfür dient auch der praktische Abstellraum direkt am Eingang. Anschließend gelangen Sie in die Küche (20 m<sup>2</sup>).





Über die Küche könnten wir schon alleine eine eigene Seite schreiben.

Diese sieht einfach klasse aus. Absolut neu und modern, zeitgemäße und unaufdringliche Fronten in weichem Mittelgrau. Granitarbeitsplatte von Strasser im „Lederlook“. Geräte der Spitzenklasse, optimale Arbeitshöhe, tiefer Stauraum und Schubladen mit selbstschließender Rollschubführung. Das Highlight hier, ist sicherlich der mittige Küchenblock mit doppeltem Kochfeld und integriertem Dunstabzug nach unten mit Abluft. Und weil man Liebe nicht kaufen kann, bekommen Sie das alles beim Kauf kostenlos dazu.



**SIE WERDEN ES  
LIEBEN ZU  
KOCHEN**



## WOHLFÜHL- OASE FÜR KENNER DES GUTEN GESCHMACKS

Nebenan dürfen wir Sie hinein in Ihr Wohnzimmer bitten! Es ist hell und groß, gut geschnittene 38m<sup>2</sup>, da ist auch Platz für den Esstisch. Durch die großen Schiebetüren gelangen Sie auf den Balkon. Eigentlich ist dieser Balkon eher eine Terrasse oder das zweite Wohnzimmer. Aufgrund der Tiefe ist es wunderbar möglich einen Esstisch für mehrere Personen zu stellen. Der Blick in die Berge ist wunderschön. Ringsherum blicken Sie in Gärten und ins Grüne. Die vorhandene, 5 Meter breite, Markise spendet angenehmen Schatten. Übrigens gelangen Sie auch von der Küche auf den Sonnenbalkon. Praktisch!



## MIT VIEL LIEBE ZUM DETAIL

Zu den einzelnen Zimmern. Kein Zimmer ist kleiner als 17 m<sup>2</sup>. Ob Sie diese Räume als Gäste- oder Kinderzimmer, Büro oder Fitnessraum benutzen ist egal.

Denn alle Räume sind hell, elegant und gradlinig geschnitten. Bequemes Wohngefühl in einem klug geplanten Grundriss. An zwei Zimmern ist ein Zugang zum Westbalkon vorhanden.

Natürlich braucht die Wohnung nicht renoviert werden. An Bodenbelägen wurden hochwertige Vollholzparkettdielen und die schon genannten Feinsteinzeugfliesen „Lapato“ verlegt.

Die vorhandenen Parkettdielen vertragen sich wunderbar mit der Fußbodenheizung. In der gesamten Wohnung liegen LAN- und Fernsehanschlüsse mit zentralem Patchpanel im Abstellraum.

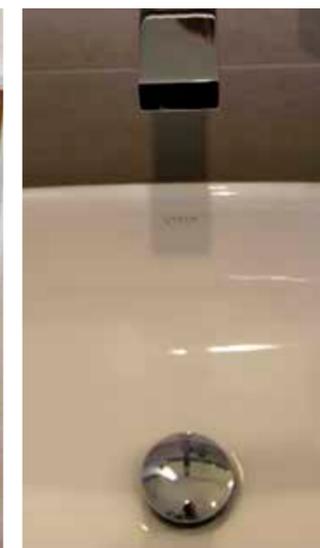
Wie es üblich ist verfügt diese seltene 4 Zimmer-Wohnung (1. Obergeschoss) über ein Gäste WC, einen riesigen Keller und eine übergroße Einzelgarage.



# DAS BAD - WÄRME UND BEHAGLICHKEIT

Das Bad steht selbstverständlich der hervorragenden Ausstattung in nichts nach. Ganz im Gegenteil: Luxuriös, neu, hell, groß. In Stichworten: Fenster, Doppelwaschtisch mit großem Unterschrank, separate Dusche mit Regendusche von Grohe, Schwalldusche, große und extrahohe Wanne, und ein modernes Dusch-WC.

Wände und Böden sind mit italienischen Feinsteinfliesen mit anpolierter Oberfläche „Lapato“ belegt.



# Grundriss



Wohnfläche in m <sup>2</sup>			
Wohnen	38,80	Abstellen	1,50
Kochen	21,38	Zimmer	24,00
Gäste WC	1,67	Zimmer	17,91
Diele	20,60	Bad	9,37
Arbeiten/Zimmer	17,80	2 Balkone 1/2	13,17
<b>Gesamt:</b>			<b>166,20</b>

 **IM PLUS**<sup>®</sup>  
 Immobilien  
Ihr **PLUS** bei Immobilien



IM PLUS Immobilien<sup>®</sup> GmbH

Kunstmühlstr. 17  
83026 Rosenheim

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

Email [info@implus-immobilien.de](mailto:info@implus-immobilien.de)  
Internet [www.implus-immobilien.de](http://www.implus-immobilien.de)

[www.facebook.de/implusimmobilien](https://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.

**Vorkenntnis:** 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