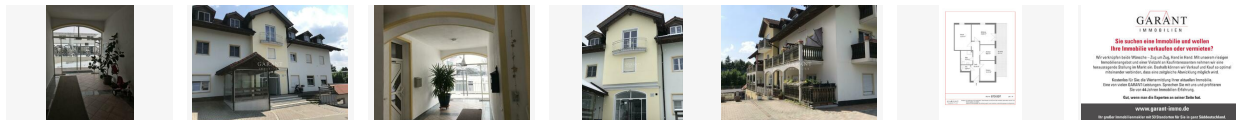


# Moderne Erdgeschosswohnung: ideal für Pendler und Menschen, die nicht gerne Treppen steigen

Preis: 320.000 €



## Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdient.de/221196>  
Artikelnummer #221196

## Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**  
**Telefon:** 07751-918250  
**Fax:** 07751 91825 20  
Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

## Anzeigen Informationen

**Typ:** Kaufangebote  
**Veröffentlicht am :** 02.02.23

## Preis

**Preis:** 320.000 €  
**Provision:** 3,57 % (inkl. MwSt.)  
**Im Kaufpreis enthalten:** Nein

## Details

**Wohnfläche:** 79 (m²)  
**Anzahl Zimmer:** 3  
**Anzahl Badezimmer:** 2

# Moderne Erdgeschosswohnung: ideal für Pendler und Menschen, die nicht gerne Treppen steigen

Preis: 320.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Schon der Eingang dieses Mehrfamilienhauses empfängt die Bewohner und Besucher mit einem hellen und freundlichen Ambiente. Hinter der Wohnungstür im Erdgeschoss lädt dann eine gut geschnittene 3 Zimmer-Wohnung zum Wohlfühlen und Verweilen ein. Von einem langen und breiten Flur gehen alle Räume ab, zur rechten Seite die beiden Schlafzimmer und das Wohnzimmer, zur linken dann Gäste-WC, Bad und die Küche. Versehen mit einer modernen Einbauküche und einer gemütlichen Essecke entwickelt dieser Raum besondere Anziehungskraft und macht einem das Aufstehen schwer, wenn man den leckeren Kuchen, die heiße Tasse Kaffee und den Nachbarschaftsplausch genossen hat. Vom Wohnzimmer, das durch isolierverglaste Fenster und Türen viel Licht von draußen hereinlässt, gelangt man auf die mehr als 20 qm große Terrasse, die im Sommer zu einem zweiten Wohnzimmer werden kann. Die Lage im Erdgeschoss macht die Wohnung zudem reizvoll für Menschen, die nicht gerne Treppen steigen wollen oder können. Von den Außenparkplätzen kommt man sogar mit einem Rollstuhl über eine leicht ansteigende Rampe bequem ins Haus. Mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieterin sind keine Innenaufnahmen abgebildet. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Ostermünchen ist mit seinen rund 1300 Einwohnern der größte Ortsteil der Gemeinde Tuntenhausen. Im Ort gibt es einen Kindergarten, eine Grund- und Hauptschule sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten. Auch Ärzte verschiedener Fachrichtungen haben sich hier niedergelassen. Die Bewohner beteiligen sich an einem regen Vereinsleben. Eigentlich ist alles da, was man braucht, sagen Einheimische. Die Lage der Wohnung verleiht ihr zusätzliche Attraktivität für Pendler. Sie ist nur ca. 10 Minuten Fußweg vom Bahnhof Ostermünchen entfernt und liegt unweit der Bahnstrecke München-Rosenheim. Damit eröffnen sich viele Möglichkeiten zum Pendeln in die Metropolen. Nach München sind es etwa 30 Minuten mit dem Zug, nach Rosenheim sogar nur rund zehn Minuten, Salzburg erreicht man in ca. anderthalb Stunden. Interessant wird sie dadurch auch für Investoren, die an einer Vermietung interessiert sind und sich nicht mit den bescheidenen Zinsen bei Banken und Sparkassen zufrieden geben wollen.

**Weitere Angaben / Freitext:** Energieverbrauchsausweis

Energiekennwert: 66,00 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse B (<75)

Heizung: Öl-Heizung mit Öl

Baujahr laut Energieausweis: 1998 Die Wohnung ist derzeit vermietet.

**Objekttyp:** Erdgeschoss

**Objektnummer:** 879.007

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Gepflegt

**Baujahr:** 1998

**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)

**Energieausweistyp:** Verbrauchsausweis

**Bedarf/ Verbrauch:** 66 (kWh/(m²\*a))

**Energieeffizienzklasse:** B

**Wesentlicher Energieträger:** Öl

## Ausstattung

Gäste-WC

Fahrradraum

Im Zuge einer Badrenovierung in 2021 wurde die Badewanne gegen eine Dusche ausgetauscht, wodurch zusätzlicher Abstellraum entstanden ist. Die Böden im Bad, Gäste-WC, Flur und Küche sind mit Steinfliesen ausgelegt, in den Wohn- und Schafträumen wurde Laminat verlegt. Die Fenster sind aus Kunststoff mit einer Doppelisolierverglasung. Zur Wohnung gehört kein Keller.<br/> <br/>

# Moderne Erdgeschosswohnung: ideal für Pendler und Menschen, die nicht gerne Treppen steigen

---

Preis: 320.000 €

# Moderne Erdgeschosswohnung: ideal für Pendler und Menschen, die nicht gerne Treppen steigen

Preis: 320.000 €

## Beschreibung

Schon der Eingang dieses Mehrfamilienhauses empfängt die Bewohner und Besucher mit einem hellen und freundlichen Ambiente. Hinter der Wohnungstür im Erdgeschoss lädt dann eine gut geschnittene 3 Zimmer-Wohnung zum Wohlfühlen und Verweilen ein. Von einem langen und breiten Flur gehen alle Räume ab, zur rechten Seite die beiden Schlafzimmer und das Wohnzimmer, zur linken dann Gäste-WC, Bad und die Küche. Versehen mit einer modernen Einbauküche und einer gemütlichen Essecke entwickelt dieser Raum besondere Anziehungskraft und macht einem das Aufstehen schwer, wenn man den leckeren Kuchen, die heiße Tasse Kaffee und den Nachbarschaftsplausch genossen hat. Vom Wohnzimmer, das durch isolierverglaste Fenster und Türen viel Licht von draußen hereinlässt, gelangt man auf die mehr als 20 qm große Terrasse, die im Sommer zu einem zweiten Wohnzimmer werden kann. Die Lage im Erdgeschoss macht die Wohnung zudem reizvoll für Menschen, die nicht gerne Treppen steigen wollen oder können. Von den Außenparkplätzen kommt man sogar mit einem Rollstuhl über eine leicht ansteigende Rampe bequem ins Haus. Mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieterin sind keine Innenaufnahmen abgebildet. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

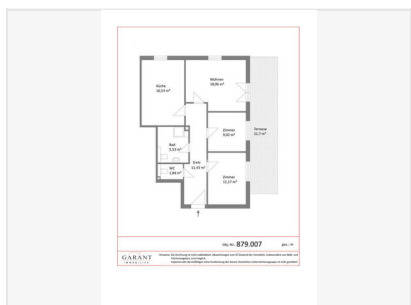
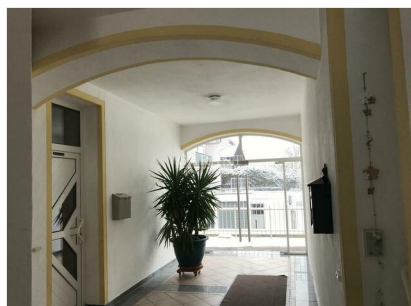
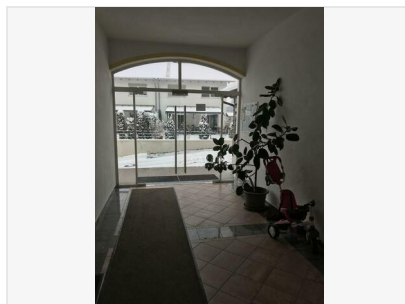
## Objekt Standort

[Tuntenhausen, Deutschland](#)

# Moderne Erdgeschosswohnung: ideal für Pendler und Menschen, die nicht gerne Treppen steigen

Preis: 320.000 €

## Produktbilder



**GARANT**  
IMMOBILIEN

**Sie suchen eine Immobilie und wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir verknüpfen beide Wünsche – Zug um Zug, Hand in Hand. Mit unserem riesigen Immobilienangebot und einer Vielzahl an Kaufinteressenten nehmen wir eine herausragende Stellung im Markt ein. Deshalb können wir Verkauf und Kauf so optimal miteinander verbinden, dass eine zeitgleiche Abwicklung möglich wird.

Kostenlos für Sie: die Wertermittlung Ihrer aktuellen Immobilie.  
Eine von vielen GARANT-Leistungen. Sprechen Sie mit uns und profitieren Sie von 44 Jahren Immobilien-Erfahrung.

**Gut, wenn man die Experten an seiner Seite hat.**

**www.garant-immo.de**  
Ihr großer Immobilienmakler mit 50 Standorten für Sie in ganz Süddeutschland.