

BRIMO - EIN ZUHAUSE MIT RAUM UND ATMOSPHÄRE

Objekt: YvL-19 MW • Hauptstrasse 9 • 83454 Anger
499.000,00 €



Daten

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Hauptstrasse
Hausnummer	9
PLZ	83454
Ort	Anger
Etage	1
Kaufpreis	499.000,00 €
Provision	3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	800,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	1.250,00 €
Nebenkosten	200,00 €
Wohnfläche	ca. 150 m ²
Anzahl Wohneinheiten	4
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Befeuerung	Pelletheizung
Heizungsart	Fußbodenheizung
Boden	Laminat, Fliesen
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Etagenzahl	2
Küche	Einbauküche
Gartennutzung	Ja
Balkon	Ja
Dachboden	Ja

Sauna	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausstattungsqualität	Normal
Unterkellert	Nein
Baujahr	1836
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	251,3 kWh/(m ² a)
gültig bis	16.12.2035
Baujahr lt. EA	1982
wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieeffizienzklasse	H
Dist. Kindergarten (km)	1 km
Dist. Grundschule (km)	1 km
Dist. Mittelschule (km)	1 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1 km



Beschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich in einem liebevoll erhaltenen Bauernhaus aus dem 19. Jahrhundert in Aufham-Anger. Die gelungene Verbindung aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort verleiht dieser Immobilie einen ganz besonderen Charakter.

Wohnkonzept & Ausstattung

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine großzügige, offene Raumaufteilung. Herzstück ist die hochwertige, großzügige Einbauküche, die viel Platz für gemeinsames Kochen und Genießen bietet. Der Kamin im Wohnbereich sorgt für eine behagliche Atmosphäre, während die private Sauna zusätzlichen Komfort und Wellness im eigenen Zuhause ermöglicht.

Außenbereiche

Ein Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Angebot durch einen Gartenanteil, der vielseitig nutzbar ist – ideal für Erholung, Freizeit oder Gartenliebhaber.

Diese Maisonettewohnung ist ein echtes Liebhaberobjekt für alle, die das Besondere suchen: historischer Charme, viel Platz und hochwertige Ausstattungsmerkmale

Ausstattung

- * vermietet
- * großzügige voll ausgestattete Einbauküche
- * 3 Schlafzimmer, 1 Schlafzimmer davon im Erdgeschoß
- * Fußbodenheizung
- * Sauna
- * Balkon
- * Garten
- * Dachbodenanteil
- * Garagen- und Außenstellplatz



Lage

Anger-Aufham: Zwischen Alpenidylle und bester Erreichbarkeit

Anger-Aufham gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im Berchtesgadener Land – ein Ort, der Ruhe, Natur und Lebensqualität auf besondere Weise vereint. Umgeben von Wiesen, Bergen und klarer Luft, entfaltet sich hier ein Wohngefühl, das sofort ankommen lässt.

Das Haus liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend, in der Nachbarschaft, Sicherheit und Wohlbefinden spürbar sind. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergarten sind schnell erreichbar.

Für Naturliebhaber öffnet sich direkt vor der Haustür eine Welt aus Wanderwegen, Radstrecken, Wintersportmöglichkeiten und traumhaften Aussichten auf das Alpenpanorama. Der idyllische Högl sowie der nahe Thumsee, Königssee und die Berchtesgadener Bergwelt bieten unzählige Freizeitmöglichkeiten.

Pendler schätzen die exzellente Verkehrsanbindung: Die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Wege nach Salzburg, Bad Reichenhall oder München.



Allgemein

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen, den 360 Grad Rundgang oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS: Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Objektbilder



Helle Küche im Landhausstil





Essbereich Küche



Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



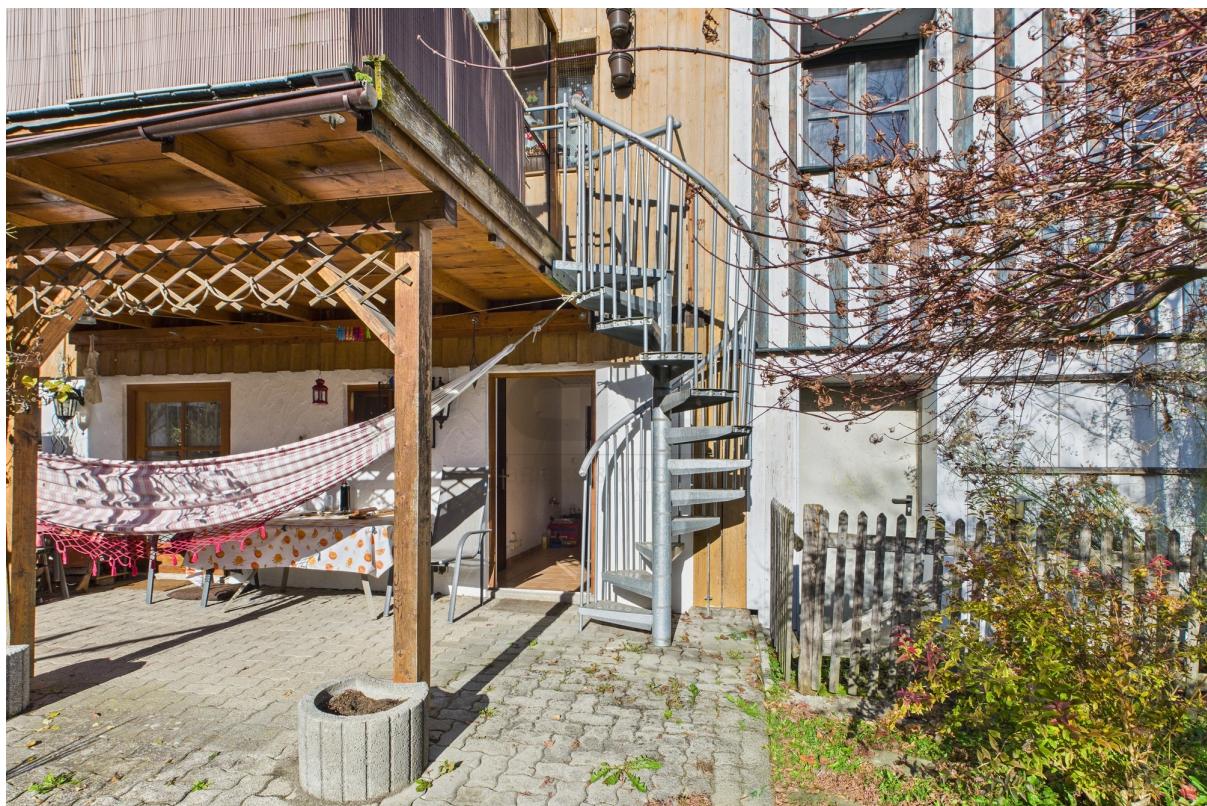
Balkon



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Wendeltreppe zum Garten



Garten

Grundrissansicht



MEIN LEISTUNGSVERSPRECHEN FÜR SIE ALS KÄUFER

Besichtigungstermine nach Wunsch

Ich nehme mir Zeit für individuelle Besichtigungstermine und stelle Ihnen das Objekt umfassend und ohne Druck vor. Alle benötigten Unterlagen zur Immobilie erhalten Sie direkt von uns.

Hilfe bei der Immobilienfinanzierung

Der Gedanke, für die Immobilienfinanzierung einfach die eigene Hausbank zu bemühen liegt nahe, ist aber nicht immer der sinnvollste bzw. kostengünstigste Weg. Nicht nur die Konditionen für die Immobilienfinanzierung können von Bank zu Bank sehr unterschiedlich sein, auch die Voraussetzungen für eine Kreditvergabe werden von den Banken teilweise sehr unterschiedlich definiert.

Wir arbeiten mit unabhängigen Immobilienfinanzierern zusammen und unterstützen Sie damit die Finanzierung klappt.

Vertragsverhandlungen

Wir übernehmen die anstehenden Verhandlungen mit dem Verkäufer für Sie.

Begleitung zum Notartermin

Bei der Wahl eines Notars und für die Abstimmung des Kaufvertragsentwurfes stehe ich Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Auftretende Fragen kläre ich zeitnah und halte engen Kontakt zu Ihnen und dem Verkäufer. Selbstverständlich begleite ich Sie zum Notar und führe die anstehende Schlüsselübergabe mit Ihnen durch.

Beratung für alle Umzugsangelegenheiten

Beratung ist das A und O. Ein gut geplanter Umzug spart Zeit, Kosten und Nerven. Mit unseren Tipps und Kooperationspartnern möchten wir Ihnen gerne dabei helfen alle Angelegenheiten zum Thema Umzug leichter zu gestalten.

Regionales Netzwerk aus Architekten und Handwerkern

Sie möchten Ihre neue Immobilie nach Ihren Wünschen renovieren und benötigen einen Fachmann?

Wir haben das passende Netzwerk. Gerne stellen wir den Kontakt zwischen Ihnen und z.B. einem Handwerker unseres Vertrauens her.



Frau Yvonne Lackner
Bricks & Mortar Immobilien National GmbH
Hauptstraße 19
83367 Petting

Mobil: 0176-63315717

E-Mail: y.lackner@brimo-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS: Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.