Oberau/Garmisch! Wohnen im Zugspitzland! Stilvoll renoviert mit herrlichem Bergblick! Zwei Balkone!

Ludwig-Thoma-Straße 2
82496 Oberau

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 EUR
Scout-ID:	170771666

STADELMAIER Immobilien

Ihr Ansprechpartner:
Stadelmaier Immobilien GmbH
Herr Matthias Heiner Stadelmaier
E-Mail: matthias@stadelmaier.immo
Web: http://www.stadelmaier.immo

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	15,00 m²
Etage:	1
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1993
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	180,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1999
Bezugsfrei ab:	ab sofort
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Duplex
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	295,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	10.000,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57 Prozent des Verkaufspreises (also EUR 13.887,3)

Sie ist nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages oder der Möglichkeit zur Abgabe eines auch einseitigen notariellen Kaufangebots verdient und zur Zahlung fällig.

Oberau/Garmisch! Wohnen im Zugspitzland! Stilvoll renoviert mit herrlichem Bergblick! Zwei Balkone!

Ludwig-Thoma-Straße 2
82496 Oberau

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Die in Oberau bei Garmisch-Partenkirchen gelegene, stilvolle, gepflegte und helle Eigentumswohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit rundem Ess-Erker, eine Tageslichtküche samt Einbauküche, ein Tageslichtbad und zwei Balkone. Ein geräumiger Keller mit Tageslicht und Enfaltungsmöglichkeit für ein Hobby und oder Stellfläche sowie ein Stellplatz auf dem Duplexparker runden das Angebot ab.

Die innen modern und außen im Alpenstil gehaltene Wohnung passt sich optisch perfekt ein in das ruhige Wohngebiet, welches durch seine großzügigen Grünanlagen hervorsticht und zentrumsnah ist. Wenig Verkehr garantiert diese reine Anliegerstraße mit Wendekreis am Ende der Sackgasse. Öffentliche Parknischen sind neben dem zur Wohnung gehörenden und gepflegten Duplexparker ebenfalls vorhanden.

Ausstattung:

Tritt man vom sauberen und gepflegten Treppenhaus in diese stilvolle im modernen Alpenflair gehaltene, helle Wohnung ein, befindet man sich im geräumigen Flur der 2,5 Zimmerwohnung. Der Flur ist mit schönen hochwertigen Fliesen und die gesamte Wohnung mit atmungsaktivem und pflegeleichtem Innenputz versehen.

Gehen wir durch die Wohnung durch und beginnen mit der Führung im Wohnzimmer:

Offen gehalten und mit einem stilechten Rund-Erker als Ess-Möglichkeit versehen bietet dieses Wohnzimmer eine hohe Wohnqualität. Neben dem zusätzlichen, nachträglich hinzugefügten Stilelement - ein Raumteiler aus jahrhunderte altem Holz - sticht der schöne und gepflegte Naturholzboden durch seine Wärme und Optik heraus.

Das Wohnzimmer ist durch die großzügige dreifach-Verglasung hell und schafft ein angenehmenes Wohn- und Raumklima.

Vom Wohnzimmer gelangt man auf den kleineren der beiden Balkone, welcher zur Südwestseite ausgerichtet ist.

Neben dem grünen Blick auf die Rückseite des Hauses stechen vor allem der linke Blick auf das Ester-Gebirge und der rechte Blick auf die Ammergauer Alpen hervor. Die ebenfalls ersichtliche Zugspitze ist eine wahrhaftige weitere Sehenswürdigkeit auf diesem in Alpenflair gehaltenen Sonnenbalkon. Die Alpenatmosphäre wirkt beeindruckend und gleichzeitig beruhigend.

Zurück über das Wohnzimmer gelangen wir zur modern gehaltenen, hellen, voll ausgestatteten und im Preis enthaltenen, Tageslicht-Einbauküche samt Sitzmöglichkeit aus dem Jahr 2016 mit Zugang zu dem größeren weiteren Balkon. Dieser bietet neben seinem rustikalen Flair einen sehr schönen Blick auf das Estergebirge.

Ebenfalls auf diesen Balkon gelangt man auch von dem daneben liegenden geräumigen Kinder- oder Schlafzimmer.

Das Tageslichtbad samt Badewanne, separater Duschkabine, WC und Waschbecken wurde 2016 komplett kernsaniert und stillvoll und hochwertig umgebaut.

Alle Fenster der Wohnung sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein äußerst angenehmes Wohnklima. Diese wurden 2022 komplett erneuert. Sie sind aus Kunststoff, dreifach verglast, aber in Holzoptik gehalten, um dem stilvollen Alpenflair der gesamten Wohnanlage gerecht zu werden. Die fünf Fenster im runden Ess-Erker wurden zusätzlich mit innenliegenden Sprossen ausgestattet. An den Türen zu den beiden Balkonen wurden hochwertige in beide Richtungen öffnende Fliegengitter verbaut. So kann man im Sommer auch nachts ruhig mit offenen Türen zu den Balkonen schlafen. Die beiden nach Süden ausgerichteten Balkone sind durch grosszügige Dachüberstände auch bei regnerischem Wetter voll nutzbar.

Fernseh-, Internet- und Telefonanbieter vor Ort ist die Deutsche Telekom. Hier sind laut Anbieter Geschwindigkeiten von bis zu 250 Mbit/s (Downstream) und 50 Mbit/s (Upstream) verfügbar.

Der sehr geräumige und geflieste Keller bietet entweder viel Platz zum Verstauen oder und Raum für ein Hobby, Fitnesszimmer etc.

Die Waschmaschine wird im gemeinsamen Waschraum mit separatem Zähler untergebracht und nimmt somit keinen Platz in der Wohnung weg.

Lage:

Oberau, eine bayerische Gemeinde mit ca. 3.200 Einwohnern, liegt 8 km nördlich von Garmisch-Partenkirchen im Zugspitzland in Fahrtrichtung München.

Die günstige Lage am Rande der Alpen und die Nähe zur Landeshauptstadt München ist ideal als Reiseziel, Wohnsitz oder Ferienaufenthalt.

Die idyllisch gelegene Gemeinde mit einem schönen Ortskern und hoher Lebensqualität bietet Ihren Einwohnern sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Discounter, Lebensmitteldiscounter, Tankstelle, Schulen (Grund- und Mittelschule), Kindergärten und verschiedene Dienstleistungs- sowie Industrieunternehmen.

Viele dieser Einrichtungen, wie auch der ortseigene Bahnhof, sind von der Wohnung problemlos und teilweise in kürzester Zeit zu Fuß erreichbar.

Nicht zu verkennen auch die Nähe zum Walchensee, dem Benediktiner Kloster im benachbarten Ettal mit Schaukäserei und eigener Produktion, den Königsschlössern bei Füssen oder dem ebenfalls in kurzer Zeit erreichbaren Tegernsee.

Geografisch liegt die Region Garmisch-Partenkirchen zwischen der im Norden gelegenen Landeshauptstadt München - über die A95 in 50 Minuten erreichbar - und der im Süden gelegenen Stadt Innsbruck in Tirol/Östereich - über die B2 und B177 in 65 Minuten erreichbar.

Powered by ImmobilienScout24

Oberau/Garmisch! Wohnen im Zugspitzland! Stilvoll renoviert mit herrlichem Bergblick! Zwei Balkone!

Ludwig-Thoma-Straße 2
82496 Oberau

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 EUR

Sie möchten zum Skifahren, Wandern oder als Zweitwohnsitz von München aus in die Berge? Kein Problem. In 50 Minuten stehen Sie ohne lästigen Stau im Hauptort Garmisch vor der Haustür ihrer neuen Wohnung in Oberau! Und sollten Sie zum Wandern oder Skifahren gerade nicht ins Zugspitzland wollen, so bietet die Grenznähe und der Fernpass zahlreiche weitere Entfaltungsmöglichkeiten in benachbarte Naherholungs- und Freizeitgebiete.

Lassen Sie sich dieses außergewöhnliche Angebot nicht entgehen und fordern noch heute weitere aufschlussreiche Unterlagen über das hier abgebildete Kontaktformular an und vereinbaren mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Sonstiges:

Aufgrund unserer Nachweispflicht dürfen wir Sie bitten ihre Anfrage für einen unverbindlichen Besichtigungstermin oder weitere Informationen AUSSCHLIESSLICH auf dem schriftlichen Weg per E-Mail über das hier abgebildete Kontaktformular zu stellen.

Der Preis setzt sich wie folgt zusammen:

Eigentumswohnung = EUR 379.000
Duplexparker = EUR 10.000

Gesamt also EUR 389.000 zzgl. Maklercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. des Verkaufspreises und den Erwerbsnebenkosten in Höhe von weiteren ca. 5,5 %.

Der nachträglich hinzugefügte Raumteiler im Wohnzimmer könnte auf Wunsch, um das Wohnzimmer anders zu nutzen auch problemlos wieder von den Eigentümern entfernt werden.

Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers, für welche keine Haftung übernommen wird.

Außenansicht_Bild4

Treppenhaus

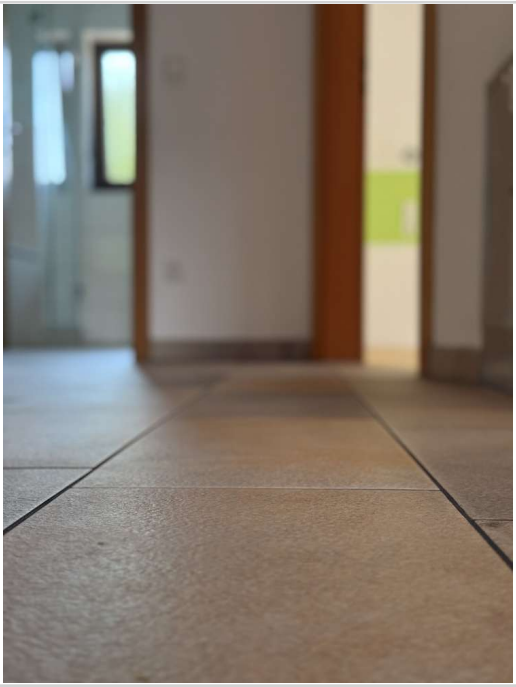
Oberau/Garmisch! Wohnen im Zugspitzland! Stilvoll renoviert mit herrlichem Bergblick! Zwei Balkone!

Ludwig-Thoma-Straße 2
82496 Oberau

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 EUR

Treppenhaus_Bild2

Eingangsbereich_Flur_Bild3



Flur_Bild2

Flur_Bild3

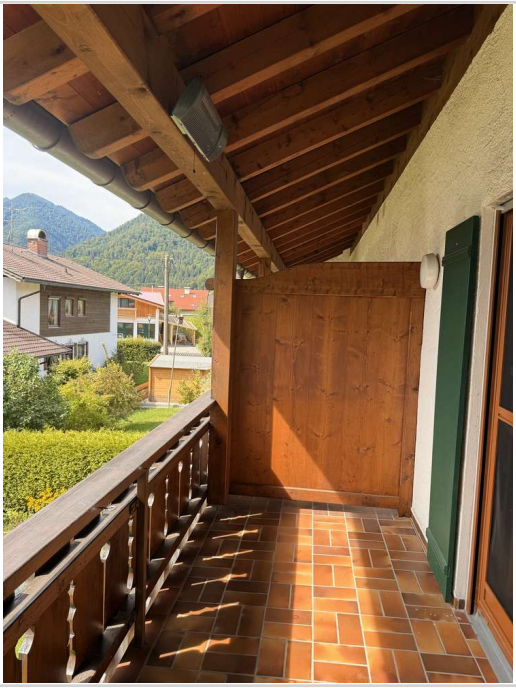
Oberau/Garmisch! Wohnen im Zugspitzland! Stilvoll renoviert mit herrlichem Bergblick! Zwei Balkone!

Ludwig-Thoma-Straße 2
82496 Oberau

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 EUR

Wohnzimmer

Süd-West-Balkon



Süd-West-Balkon_Bild2

Zugspitzblick

Oberau/Garmisch! Wohnen im Zugspitzland! Stilvoll renoviert mit herrlichem Bergblick! Zwei Balkone!

Ludwig-Thoma-Straße 2
82496 Oberau

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 EUR

Aussicht_Süd-West-Balkon

Aussicht_Süd-West-Balkon_Bild2

Aussicht_Süd-West-Balkon_Bild3

Süd-West-Balkon_Bild3

Oberau/Garmisch! Wohnen im Zugspitzland! Stilvoll renoviert mit herrlichem Bergblick! Zwei Balkone!

Ludwig-Thoma-Straße 2
82496 Oberau

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 EUR

Süd-West-Balkon_Bild4

Wohnzimmer_ErkerMitAusblick

Wohnzimmer_Bild6

Wohnzimmer_Bild7

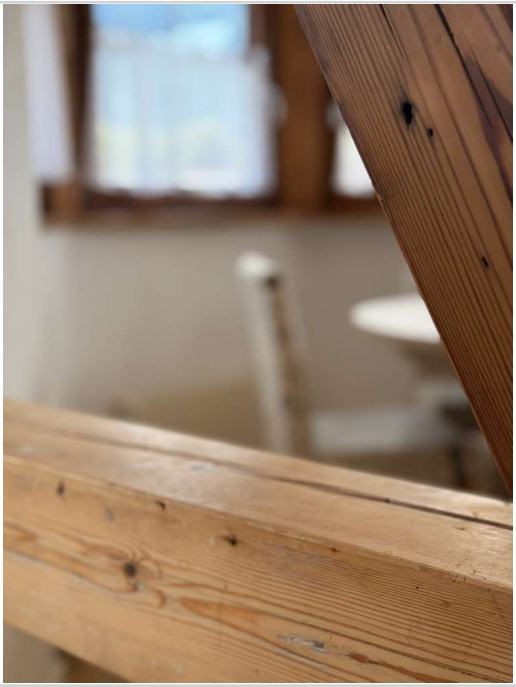
Oberau/Garmisch! Wohnen im Zugspitzland! Stilvoll renoviert mit herrlichem Bergblick! Zwei Balkone!

Ludwig-Thoma-Straße 2
82496 Oberau

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 EUR

Wohnzimmer_Bild3

Wohnzimmer



Wohnzimmer_Bild5

Wohnzimmer_Bild2

Oberau/Garmisch! Wohnen im Zugspitzland! Stilvoll renoviert mit herrlichem Bergblick! Zwei Balkone!

Ludwig-Thoma-Straße 2
82496 Oberau

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 EUR

Wohnzimmer_Bild4

Tageslichtküche_Bild2

Tageslichtküche

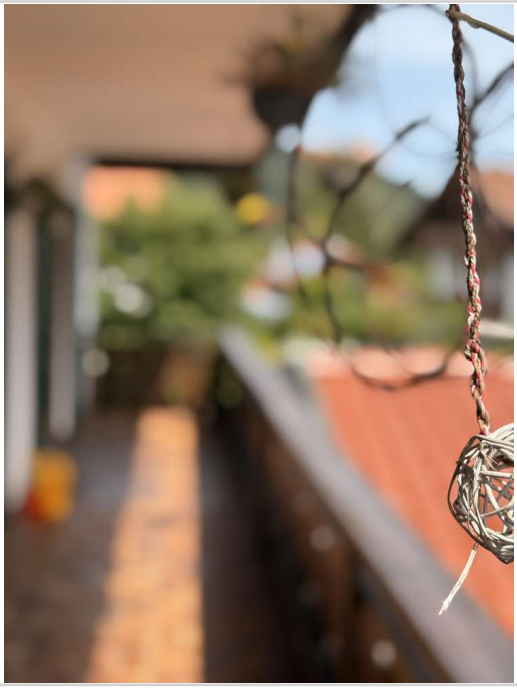
Tageslichtküche_Bild3

Oberau/Garmisch! Wohnen im Zugspitzland! Stilvoll renoviert mit herrlichem Bergblick! Zwei Balkone!

Ludwig-Thoma-Straße 2
82496 Oberau

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 EUR

Süd-Ost-Balkon



Süd-Ost-Balkon_Bild2

Süd-Ost-Balkon_Bild3

Süd-Ost-Balkon_Bild4

Oberau/Garmisch! Wohnen im Zugspitzland! Stilvoll renoviert mit herrlichem Bergblick! Zwei Balkone!

Ludwig-Thoma-Straße 2
82496 Oberau

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 EUR

Aussicht_Süd-Ost-Balkon

Aussicht_Süd-Ost-Balkon_Bild2

Aussicht_Süd-Ost-Balkon_Bild3

Aussicht_Süd-Ost-Balkon_Bild4

Oberau/Garmisch! Wohnen im Zugspitzland! Stilvoll renoviert mit herrlichem Bergblick! Zwei Balkone!

Ludwig-Thoma-Straße 2
82496 Oberau

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 EUR

Schlafzimmer

Schlafzimmer_Bild2

Schlafzimmer_Bild3

Schlafzimmer_Bild4

Oberau/Garmisch! Wohnen im Zugspitzland! Stilvoll renoviert mit herrlichem Bergblick! Zwei Balkone!

Ludwig-Thoma-Straße 2
82496 Oberau

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 EUR

Tageslichtbad

Tageslichtbad_SeparateDuschkab

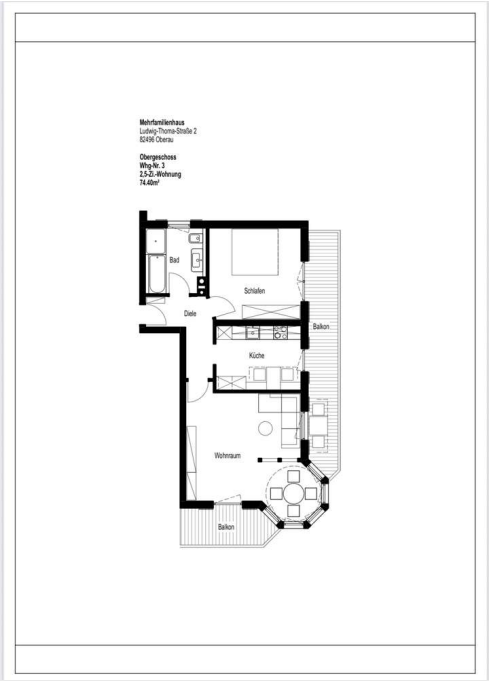
Tageslichtbad_Bild2

Tageslichtbad_Badewanne

Oberau/Garmisch! Wohnen im Zugspitzland! Stilvoll renoviert mit herrlichem Bergblick! Zwei Balkone!

Ludwig-Thoma-Straße 2
82496 Oberau

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 EUR



IMG_1642

Außenansicht

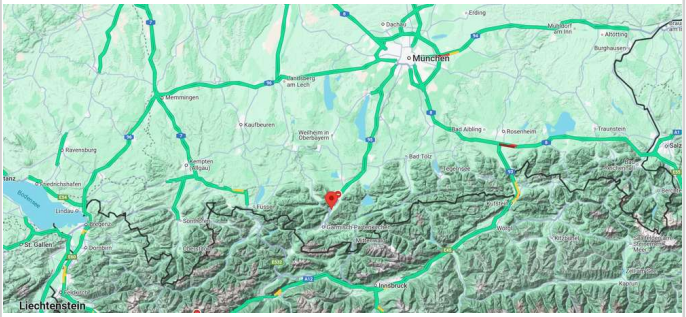
Außenansicht_Bild3

Doppelparker

Oberau/Garmisch! Wohnen im Zugspitzland! Stilvoll renoviert mit herrlichem Bergblick! Zwei Balkone!

Ludwig-Thoma-Straße 2
82496 Oberau

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 EUR



Satelitenaufnahme_G.-Oberau

Bild-Stadelmaier

Oberau/Garmisch! Wohnen im Zugspitzland! Stilvoll renoviert mit herrlichem Bergblick! Zwei Balkone!

Ludwig-Thoma-Straße 2
82496 Oberau

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 EUR