



Objektnummer 6197

**Murnau - Sonnenverwöhntes Einfamilienhaus mit Potenzial, tollem Garten und traumhaften Gebirgsblick**

**Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**1.350.000,00 €**

**2,38 % Maklerprovision inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**

<b>Wohnfläche</b>	<b>152,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>107,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.244,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2006</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz,</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.03.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>290,60 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>24.03.2025</b>

### **Objektbeschreibung**

## **Lage**

### **Murnau am Staffelsee**

**Das großzügige Haus befindet sich in einer grünen und dennoch zentralen Lage im Murnauer Ortsteil Westried.**

**Der Markt Murnau ist ein beschaulicher Voralpenort, ein Moorbad und Kurort mit circa 12.500 Einwohnern in einer idealen subalpinen Höhenlage von 700 m. Bergidylle, warme Badeseen und saubere, würzige Luft verlocken zum Wandern, Baden, Skifahren, Langlaufen, Golfen .....**

**Bis zum Zentrum von Murnau sind es ca. 5 km (15 Min. mit dem Fahrrad und 8 Min. mit dem Auto) Den Bahnhof Westried/Grafenaschau erreicht man in 4 Gehminuten mit guten Bahnverbindungen (RB 63) nach Murnau, Garmisch-Partenkirchen und München**

**Die Autobahn München-Garmisch hat eine Anschlussstelle Murnau und die Bahn München-Innsbruck eine Haltestelle. In ca. 40 Autominuten sind Sie in München, in 20 Autominuten in Garmisch.**

**Der malerische Ortskern ist in eine Fußgängerzone umgestaltet, in der man gerne verweilt, die alten Fassaden und die Lüftlmalereien betrachtet und den Blick über die Mariensäule zur prächtigen Alpenkulisse genießt. Die idyllische Landschaft in dem Gebiet ist weit über die Grenzen Deutschlands bekannt. Weltbekannte Künstler, wie z.B. Kandinsky haben dort ihr Domizil gefunden.**

**Murnau bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und allen Schulformen bis zum Gymnasium. Zudem verfügt der historische Markt über eine malerische Fußgängerzone mit Cafés, Boutiquen und kulturellen Angeboten.**

## **Objektbeschreibung**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause !**

**Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, die Vorzüge des anspruchsvollen Lebens in attraktiver Ortsrandlage von Murnau a. Staffelsee zu genießen.**

**Auf einem großzügigen Grundstück von 1.244 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Immobilie in einer ruhigen Wohnlage, umgeben von einer traumhaft schönen Gartenlandschaft, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.**

**Das Anwesen bietet viel Potenzial für Ihre persönliche Wohlfühloase.**

**Die Erdgeschoss-Wohn-/Nutzfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> verteilt sich geschickt auf mehrere helle und einladende Räume, die durch ihre sonnige Ausrichtung besticht. Die durchdachte Raumaufteilung macht dieses Haus zu einem perfekten Rückzugsort für die ganze Familie.**

**Da sich das Haus in leichter Hanglage befindet sind die Räume im Untergeschoss auf der Südseite ebenfalls hell und sonnig.**

**Die Untergeschoss-Wohn-/Nutzfläche beträgt ca. 41 m<sup>2</sup>.**

**Der Dachausbau des Hauses ist möglich.**

**Das Haus wurde in massiver Bauweise im Jahr 1968 gebaut und im Jahr 2005 / 2006 renoviert. In den letzten Jahren wurden immer wieder Verschönerungen vorgenommen.**

**Aus Diskretionsgründen bitten wir um Verständnis, dass wir Ihnen erst auf eine persönliche Anfrage mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschl. Rufnummer ein ausführliches Expose und weitere Informationen zukommen lassen.**

**Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte. Sämtliche enthaltene Angaben und Abmessungen erfolgen im Auftrag des Eigentümers. Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.**

**Für Rückfragen oder Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.**

## **Ausstattung**

*Aus Diskretionsgründen bitten wir um Verständnis, dass wir Ihnen erst auf eine persönliche Anfrage mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschl. Rufnummer ein ausführliches Expose und weitere Informationen zukommen lassen.*

## **Sonstiges**

*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.*

*Grunderwerbsteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.*

*Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Verfügung.*

*Die Maklerprovision ist für den Käufer und Verkäufer mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und beträgt jeweils 2,38 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer. Die Maklerprovision errechnet sich dabei jeweils aus dem notariell verbrieften Kaufpreis. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages und vom Käufer und Verkäufer zu zahlen.*

*Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich schriftlich mit.*

*Für weitere Fragen sowie Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.*

*Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.*

*Im Alleinauftrag - Hasselbring Immobilien e.K., Untermarkt 40, 82418 Murnau a. Staffelsee  
Sämtliche Bilder und graphische Darstellungen in diesem Expose sind Eigentum von Hasselbring Immobilien e.K. und dürfen nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden.*

*Mit der Anfrage auf dieses Objekt erklärt der Interessent seine ausdrückliche Einwilligung für die Kontaktaufnahme per Telefon oder E-Mail durch einen unserer Mitarbeiter. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.*

