



Objektnummer 6290

## **Bad Kohlgrub - Erstbezug ! Exklusive Wohnung mit Balkon in Bad Kohlgrub**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**480.000,00 €**

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

<b>Wohnfläche</b>	<b>114,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1932</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2025</b>
<b>Befeuernng</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>23.10.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>143,10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2010</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>24.10.2024</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>

### **Objektbeschreibung**

## **Lage**

***Bad Kohlgrub ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Garmisch-Partenkirchen. Der Ort ist das höchstgelegene Moorheilbad Deutschlands.***

***Das subalpine Reizklima mit einer Höhenlage zwischen 900 und 1500 Meter, die Heilkraft eines Jahrtausend alten Hochmoores verbunden mit der schönen oberbayerischen Landschaft machen nicht nur einen Kur- und Erholungsurlaub zum Erlebnis, sondern sind auch einer der Gründe für viele, hier wohnen zu wollen.***

***Der Ort verfügt über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, zahlreiche Geschäfte, Kindergarten, Schule, Apotheke und Bank.***

***Nicht zu vergessen, die anspruchsvollen Wander- und Fahrradtouren durch die schöne Voralpenlandschaft, die vielen Badeseen, das Rodeln (4,5 km Rodelbahn). Langlauf, Abfahrtski und Gleitschirmfliegen am Hörnle tragen ebenfalls zur Erholung bei.***

***Von der bayerischen Hauptstadt München über Murnau nach Bad Kohlgrub in nur einer Autostunde.***

## **Objektbeschreibung**

*Sehr geehrte Interessenten,*

*diese erst im Jahr 2025 sanierten Wohnungen in Bad Kohlgrub sind perfekt und exklusiv ausgestattet.*

*Die naturnahe Umgebung trifft hier auf eine hervorragende Infrastruktur in angenehmer Wohnlage - eine seltene Kombination, die sowohl in puncto Lebensqualität als auch Wertstabilität überzeugt.*

*Das Haus wurde 1932 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2025 saniert. Insgesamt bietet das Haus vier separate Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang. Die Wohnungen verfügen über funktionale Grundrisse, Tageslichtbäder und Balkone.*

*Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Öl-Heizung. Der Brenner wurde im Jahr 2024 erneuert.*

*Ein Objekt mit Substanz, Potenzial und sicherer Lage - ideal für Anleger mit Weitblick.*

*Aus Diskretionsgründen bitten wir um Verständnis, dass wir Ihnen erst auf eine persönliche Anfrage mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschl. Rufnummer ein ausführliches Exposé 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.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*Ramona Pfof  
Immobilien Hasselbring*

## **Ausstattung**

*Aus Diskretionsgründen bitten wir um Verständnis, dass wir Ihnen erst auf eine persönliche Anfrage mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschl. Rufnummer ein ausführliches Exposé 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 mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und beträgt 2,38 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer.*

*Die Maklerprovision errechnet sich dabei aus dem notariell verbrieften Kaufpreis. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages und vom Käufer 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.*





