



Objektnummer 6340

## ***Murnau - Charmante Wohnung mit großen Balkonen und Traumblick in Murnau a. Staffelsee***

### ***Eckdaten***

***Kaufpreis***  
***Provision***

***590.000,00 €***

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

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>         | <b>125,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Nutzfläche</b>         | <b>9,0 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Anzahl Zimmer</b>      | <b>3,5</b>                 |
| <b>Anzahl Stellplätze</b> | <b>2,0</b>                 |
| <b>Baujahr</b>            | <b>1971</b>                |
| <b>Befuerung</b>          | <b>Öl</b>                  |
| <b>Stellplatzart</b>      | <b>Freiplatz,</b>          |

**Energieausweis**

|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b>            |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>08.01.2030</b>                   |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>116,66 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>D</b>                            |
| <b>Baujahr</b>                | <b>2000</b>                         |

**Objektbeschreibung**

## **Lage**

### ***In Murnau am Staffelsee - das Leben genießen ...***

***Der Markt Murnau ist ein beschaulicher Voralpenort, ein Moorbad und Kurort mit circa 12.000 Einwohnern in einer idealen subalpinen Höhenlage von 700 m. Bergidylle, warme Badeseen und saubere, würzige Luft verlocken zum Wandern, Baden, Skifahren, Langlaufen, Golfen .....***

***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. Die Schulen (Gymnasium, Hauptschule, Realschule, Grundschulen) und Kindergärten in Murnau sind alle in wenigen Minuten erreichbar.***

## **Objektbeschreibung**

*Sehr geehrte Interessenten,*

*Im wunderschönen Murnau a. Staffelsee liegt diese charmante Maisonette-Wohnung mit traumhaftem Gebirgsblick.*

*Der ruhige, sonnige Standort, die Nähe zum See mit schönen Rad- und Wanderwegen sowie die Anbindung zum nahe gelegenen Ortskern sind das Besondere.*

*Das Haus mit 5 Wohnungen wurde im Jahr 1971 von einem namhaften Murnauer Architekt gebaut und im Jahr 2000 saniert.*

*Die Wohnung wurde im Jahr 2012 und 2020 sehr schön renoviert.*

*Im Zusammenspiel mit geschmackvoller Einrichtung bildet die Wohnung die perfekte Möglichkeit, Natur mit einzigartigem Wohngefühl und purer Idylle zu kombinieren.*

*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.*

*Wichtiger Hinweis : Dieses Expose enthält KI-gestützte Darstellungen (z.B. virtuelles Staging).*

*Mit freundlichen Grüßen*

*Ramona Pfost*

## **Ausstattung**

*Die Wohnung mit durchdachten und großzügigen Grundrissen in top Lage von Murnau wird in ihrer Gestaltung durch gute Materialien unterstrichen.*

*... Einbauküche, großes Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, Gäste-WC, Garage, Außenstellplatz, großer Balkon im Obergeschoss und großer Balkon im Dachgeschoss, Keller, traumhafter Gebirgsblick ...*

*Dachsanierung und Heizungserneuerung im Jahr 2000*

*Wohnungsrenovierung im Jahr 2012 und 2020*

*EAW ,V 116,66 kWh (D), ÖL-Zentralheizung, Baujahr Wärmeerzeuger: 2000*

*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.  
Unsere Bilder sind teilweise mit KI-bearbeitet und entsprechen annähernd der tatsächlichen Ausstattung.*

*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.*









