

Aussicht Wohnzimmer OG mit Blick auf Murnauer Moos, Ohlstadt und Heimgarten



Küche mit Zugang zur SW-Terrasse

Objektnummer 6362

Bad Kohlgrub - Großzügiges Einfamilienhaus mit Potenzial und traumhaften Fernblick in Bad Kohlgrub

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

780.000,00 €

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

Wohnfläche	257,0 m²
Nutzfläche	60,0 m²
Grundstücksfläche	833,0 m²
Anzahl Zimmer	12,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Baujahr	1956
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.07.2035
Energiekennwert	95,60 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr	1956
Ausstelldatum	18.07.2025
Jahrgang des Energieausweises	2014

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,

das gepflegte Einfamilienhaus mit großzügigem Garten liegt in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Bad Kohlgrub im Herzen der Ammergauer Alpen.

*Das Haus wurde in den letzten Jahren immer wieder renoviert.
Die Raumaufteilung des Hauses eignet sich eventuell auch für ein Zweifamilienhaus.*

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

Ein Objekt mit Substanz, Potenzial und sicherer Lage - ideal für Anleger und Selbstnutzer 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 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 Pfof
Immobilien Hasselbring

Ausstattung

- **Massive Bauweise (Stein auf Stein)**
- **Hanglage mit traumhaftem Fernblick**
- **Zwischensparrendämmung 13 cm im Jahr 2023**
- **Fenstererneuerung auf Nord-Westseite 2023, teilweise Nord-Ostseite**
- **Gas-Zentralheizung erneuert 2018**
- **Küchenerneuerung 1997 inkl. Fußbodenheizung in der Küche**
- **Aufstockung Gebäude als Holzkonstruktion auf Süd-Ostseite (vormals Terrasse) 1975 im 1. OG**
- **3 großzügige Terrassen in 3 Himmelsrichtungen**
- **Der Zustand des Hauses ist ansonsten altersentsprechend**
- **Doppelgarage**

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.



Küche Richtung
Nordosten



Wohnzimmer 1 EG mit Zugang
zur östl. Terrasse





Zimmer OG mit Zugang zum Balkon





