



## Schnuckeliges Juwel oberhalb des Golfplatzes

📍 6352 Ellmau

✓ provisionsfrei, Balkon, Terrasse, Garten, Gartenanteil, Stellplatz, Kelleranteil, renoviert

**1.485.000 €**

Kaufpreis

**130 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche (ca.)

**5**

Zimmer

**186 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfl. (ca.)

### Zusammenfassung

Immobilienart	Haus
Kategorie	Doppelhaushälfte
Kaufpreis	1.485.000 €
Preis/ Stellplatz	14.500 €
Hausgeld	50 €
Wohnfläche	ca. 130,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfl.	ca. 186,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Käuferprovision	provisionsfrei

### Anbieter

Immocoach Hans-J.Steiner  
Landshuterstr.57  
85435 Erding

### Ansprechpartner

Herr Hans-Joachim Steiner  
Telefon: 00491713303303

## Preise & Kosten

Kaufpreis	1.485.000 €
Hausgeld	50 €
1 Stellplatz	14.500 €

Käuferprovision ✓ provisionsfrei

## Immobilie

Online-ID: 2vzl24f

### Das Haus

Doppelhaushälfte

Baujahr: 1984/2019/2020

✓ Zustand: gehoben, gepflegt, Neubau, renoviert, saniert

✓ nicht unterkellert, Kelleranteil

✓ Balkon, Garten, Terrasse, Gartenanteil

frei werdend

✓ 1 Stellplatz: Carport, Stellplatz

✓ Bad mit Dusche und Fenster

✓ Einbauküche, offene Küche, Speisekammer

✓ Böden: Fliesenboden, Kunststoffboden, Laminat

✓ Kunststofffenster

✓ Anschlüsse: DSL-Anschluss, Satellitenanschluss

✓ Weitere Räume: Abstellraum

✓ als Ferienimmobilie geeignet

✓ Ausstattung: teilweise möbliert, neuwertig

✓ Ausblick: Berge, Fernblick

Energie / Versorgung	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Haustyp: Massivhaus</li><li>✓ Energieträger: Elektro, Gas, Holz</li><li>✓ Fußbodenheizung, Kachelofen, offener Kamin, Zentralheizung</li><li>✓ städtische Stromversorgung, städtische Wasserversorgung</li></ul>
Objektbeschreibung	<p>In nur 1 Stunde vom hektischen München ins erholsame Bergdortdorf mitten in Tirol!</p> <p>Das Haus aus Bj 1984 wurde in 2018 innen und außen vollständig saniert. 2020 wurde das Gebäude um einen großzügigen Anbau erweitert gestrichen. Dabei wurde das Dach komplett erneuert. Ein kleiner Garten erweitert den Lebensraum, ohne zusätzlich viel Arbeit zu machen!</p> <p>Im Sommer locken die Wanderwege des Wilden Kaisers oder der Golfplatz, das Kaiserbad und die nahe gelegenen Badeseen. Kitzbühel ist in wenigen Minuten erreicht, ebenso die Einkaufszentren in St.Johann, Wörgl oder Kufstein.</p>
Raumaufteilung	<p>Das Haus liegt in Hanglage und wird "von hinten" begangen. Im oberen Geschoss befindet sich ein Badezimmer mit Regendusche und WC, eine als Garderobe genutzte Kammer, sowie ein ca. 40 m<sup>2</sup> großer Wohn-Essbereich mit integrierter hochwertiger DAN-Küche mit beleuchtetem Wandregal, Schrankelementen unten und Oberschränke, Kühlschrank, Spüle, Spülmaschine, Induktionsherd und Backofen. Außerdem befindet sich im Wohnzimmer ein neuer Kaminofen sowie im Essbereich ein Kachelofen.</p> <p>Ein neuer Balkon auf der ganztägig sonnigen Südseite und Westecke (Abendsonne!) , auch und gerade im Winter ein Traum auch bei tiefen Temperaturen - Ihr privater Hüttenzauber - individuell und so oft Sie wollen!!</p> <p>Das Haus bietet eine gewaltige und traumhafte Aussicht auf die umliegende Bergwelten!</p> <p>Über eine Treppe gelangt man auf die Gartenebene. Hier befinden sich 2 Schlafzimmer und ein kleines Bad ebenfalls mit Regendusche und WC, ein als Wirtschafts- und Stauraum genutzter Durchgangsraum und ein ca. 18m<sup>2</sup> großes weiteres Zimmer, derzeit als Büro genutzt mit Ausgang zum Garten. Vom Garten gibt es der über ein Gartentürchen direkten Zugang nach außen, z. B. im Winter zur nur 80 m</p>

entfernten Skibus-Haltestelle! Die Anliegerstrasse ist sehr ruhig.

Im Garten steht ein kleines Gerätehäuschen für Skiutensilien, Gartenwerkzeuge usw.

Übersicht:

Auf der Gartenebene 3 Schlafzimmer, Wirtschaftsraum (1/2 Zi), Dusche/WC, Flur

Im Obergeschoß Wohnzimmer + Esszimmer - Küche integriert (=als 2 1/2 Zi gezählt)

Dusche/WC, Flur, Treppe, Haupteingang

Das ganze Haus ist mit sehr schönem hochwertigem Vinyl in Eicheoptik ausgelegt, welches sehr pflegeleicht ist.

Besichtigungstermine und Bezug

Bilder, Grundrisse, Expose usw. erhalten ernsthafte Interessenten gerne nach Angabe der persönlichen Daten.

Das Haus wird derzeit vom Eigentümer bewohnt und nach Vereinbarung (frühestens Ende September) zum Bezug frei.

Einbauten wie Küche, Waschmaschine und Trockner verbleiben n. V..

Besichtigungen sind jederzeit möglich.

Provisionsfreier Verkauf vom Eigentümer.

Bitte KEINE Makler

Von jeglicher Nachfrage diesbezüglich bitten wir abzusehen.

Lagebeschreibung

Oberhalb des Golfplatzes, in ruhiger, unverbaubarer Hanglage mit Panoramablick vom Astberg über Hartkaiser bis Scheffau liegt diese perfekt geschnittene Doppelhaushälfte on the sunny side of Ellmau.