

helle und gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in Seenähe in Bad Wiessee



Anschrift	Wilhelminastraße in Bad Wiessee
Wohnfläche	51,92 m ² inklusive Balkonen (mit 25% angerechnet)
Lage	1. Obergeschoß
Zimmer	Wohn-/Schlafzimmer mit großem Ostbalkon; Wohnküche mit Einbauküche und West-Balkon, Bad mit WC / Dusche, großzügiger Keller mit rund 9 m ² ; gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Keller, Kfz-Stellplatz
Käuferprovision	2,38 % inkl. Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis
Kaufpreis Wohnung	€ 389.000,00
Kaufpreis Stellplatz	€ <u>9.500,00</u>
Kaufpreis Gesamt	€ 398.500,00

Lage

Die Gemeinde Bad Wiessee, seit 1922 anerkannter Kurort, liegt am Westufer des Tegernsees, ca. 50 km südlich von München.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie beispielsweise der EDEKA mit eingebundener Vinzenzmurr Metzgerei liegen nur „einen Steinwurf“ entfernt; der Lindenplatz im Zentrum von Bad Wiessee mit weiteren Einzelhändlern, einer Postfiliale, Apotheken, Friseur etc. ist fußläufig in 10 Minuten, mit dem Auto in einer Minute zu erreichen.

Die Freizeitmöglichkeiten (Tennis, Reiten, Segeln, Skifahren, Wandern, Golfen etc.) sowie die nächstgelegenen Wald- und Wiesenwege liegen im wahrsten Sinne des Wortes direkt vor der Haustüre.

Der Bahnhof von Gmund (Bayerische Oberland Bahn mit Verbindung nach München, Rosenheim/Salzburg, Schliersee/Neuhaus und Lenggries) erreicht man mit dem Pkw in 5 Minuten. Die Autobahnanbindung Holzkirchen (A8) in Richtung München und Salzburg liegt nur ca. 20 km, also rund 30 Minuten, entfernt.

Eine Bushaltestelle, jeweils in Richtung Gmund oder Rottach-Egern, befindet sich in rund 100 Meter Entfernung.

Der Yachtclub Bad Wiessee liegt rund 500 Meter, das Jod- und Schwefelbad keine 300 Meter und die nächste Badegelegenheit am Tegernsee keine 400 Meter von der Wohnung entfernt.

Objekt

Die erst vor rund 1 ½ Jahren komplett renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 20 Einheiten, verteilt auf zwei Eingänge. Dieses Haus sowie das benachbarte Mehrfamilienhaus mit weiteren 10 Einheiten bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Baujahr der Gebäude ist 1969.

Über den Flur erreicht man linker Hand die großzügige Wohnküche mit sonnigem Süd-/West-Balkon. Eine schicke, zeitlose und hochwertig ausgestattete Einbauküche wurde im Zuge der Renovierung eingebaut.

Auch das Bad mit WC und Dusche wurde zeitlos renoviert und bietet reichlich Stauraum.

Das großzügige Wohn- und Schlafzimmer ist nach Osten ausgerichtet und hat auch auf dieser Seite einen großen Balkon, auf dem man den ersten Kaffee in der Morgensonne genießen kann.

In sämtlichen Wohn- und Flurbereichen liegt hochwertiger und strapazierfähiger Laminatboden. Das Bad ist neutral und zeitlos in zwei Grautönen gefliest.

Sämtliche Balkon- als auch Innentüre wurden erneuert.

Im Bad gibt es einen Waschmaschinenanschluss; ein entsprechender Platz ist vorgesehen. Zusätzlich gibt es einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum im Keller des zweiten, zur Wohnungseigentümergeinschaft, gehörenden Gebäudes.

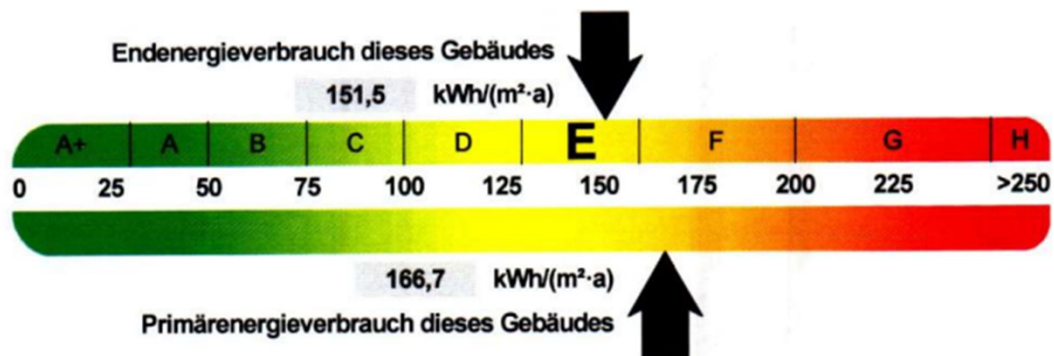
Der Wohnung zugeordnet ist ein Kellerabteil mit ca. 9 m² sowie ein Stellplatz vor dem Haus.

Weitere Details

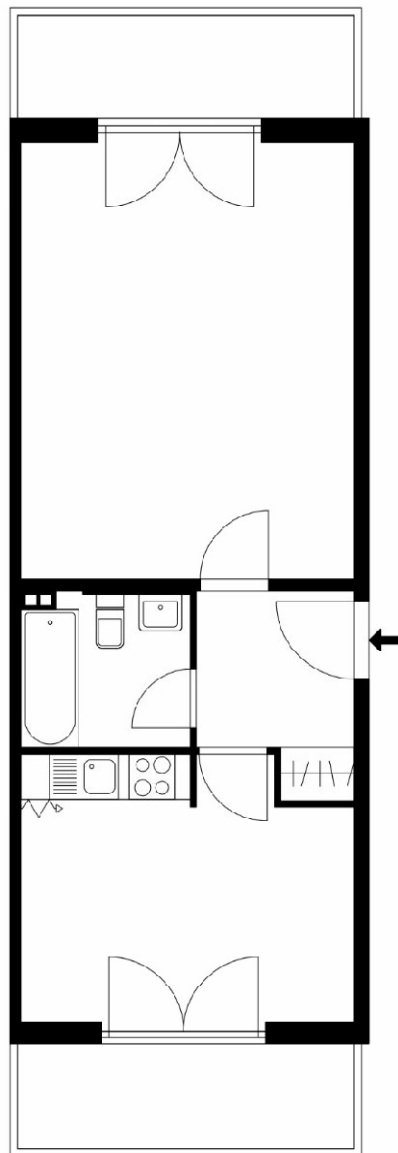
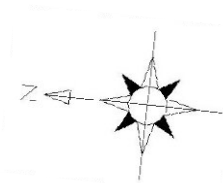
- Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt derzeit rund € 256,00 und wird vierteljährlich fällig
- Die Wohnung nebst Stellplatz hat einen Anteil an der Wohnungseigentümergeinschaft von 32,43/1.000stel
- Die Instandhaltungsrücklage beträgt per 31.12.2022 rund € 78.000,00
- Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung; die Heizungsanlage ist rund 20 Jahre alt aber durch laufende Wartung einer ortsansässigen Firma auf aktuellem Stand
- Balkontüren innerhalb der Wohnung / Sondereigentum wurden bereits ausgetauscht (Thermoglas, 2-fach verglast); Kosten tragen die jeweiligen Eigentümer
- Raumhöhe rund 2,50 m
- Bodenbelag: Laminat in Wohn- und Flurbereichen; Fliesen im Bad
- Der Kfz-Stellplatz ist außenliegend und der Wohnung zugeordnet
- Die Grundstücksfläche insgesamt beträgt rund 4.500 m²
- Die Wohnung wurde nach der Renovierung, Mietbeginn 01.06.2022, unbefristet zu einer monatlichen Kaltmiete in Höhe von € 550,00 inklusive Stellplatz neu vermietet; die Mieterin möchte jedoch gerne wohnen bleiben!

Energieausweis

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Ausstelldatum:	04.01.2018
Gültig bis:	03.01.2028
Baujahr des Gebäudes:	1969
Baujahr Wärmeerzeuger:	1984, 1999
Wesentlicher Energieträger:	Erdgas E
Endenergieverbrauch:	201,2 kWh/(m ² a)



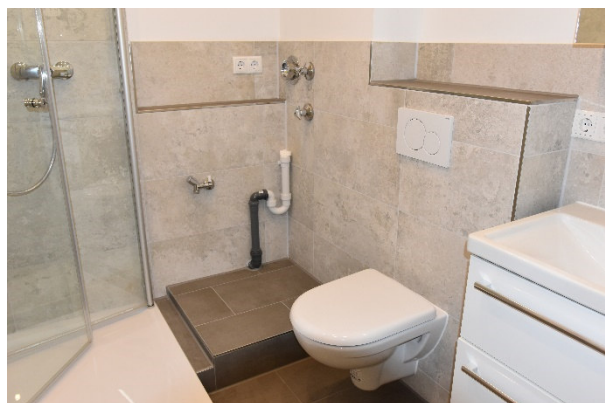
Grundriss



Wohnfläche

Wohn- / Schlafzimmer		24,51 m ²
Wohnküche		14,12 m ²
Bad / WC		4,09 m ²
Flur		3,40 m ²
Balkon Süd-/West mit je 11,60 m ²	(mit 25% angerechnet)	2,90 m ²
Balkon Ost mit je 11,60 m ²	(mit 25% angerechnet)	<u>2,90 m²</u>
Mietfläche der Wohnung gesamt		51,92 m²

Bilder der Wohnung



Wir führen ausschließlich Einzelbesichtigungen. Virtuelle Besichtigungen können auf Anfrage erfolgen.

Sämtliche Bilder und Dokumente in diesem Exposé sind unser Eigentum und dürfen nicht durch Dritte verwendet beziehungsweise an Dritte weitergegeben werden.

Dieses Exposé dient nur zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten.

Unsere Dienstleistung ist vorerst unverbindlich und kostenlos. Sollte es zum notariellen Vertragsabschluss dieses Ihnen nachgewiesenen Objektes kommen, so ist eine Maklergebühr in Höhe von 2,38% inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit in Höhe von 19 %) aus dem Kaufpreis zu zahlen. Diese ist fällig und verdient bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.

Diese Immobilie wird im exklusiven Alleinauftrag angeboten.



be | immobilien . Carl-Miller-Weg 29 . 83700 Rottach-Weißach
Telefon 08022 . 663 99 05 - Telefax 08022 . 663 99 06 - Mobil 0172 . 824 66 13
Email info@be-immo.de



Um Ihnen weitere Informationen sofort zuschicken zu können, benötigen wir Ihre schriftliche Zustimmung. Grund hierfür ist, daß Ihr Widerrufsrecht bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen auch dann erlischt, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie uns Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, daß Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Sind Sie damit einverstanden, daß wir Ihnen die Informationen bereits vor Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist zuschicken und den Maklervertrag somit ausführen? Bei vollständiger Erfüllung der Maklertätigkeit erlischt damit Ihr 14-tätiges Widerrufsrecht.

Eine vollständige Belehrung über Ihr Widerrufsrecht als Verbraucher finden Sie unten beigelegt.

Da die Provision selbstverständlich nur dann anfällt, wenn Sie das Objekt auch tatsächlich kaufen beziehungsweise mieten, bleibt Ihre Anfrage auch bei Einwilligung zur sofortigen Maklertätigkeit insoweit unverbindlich.

Bitte bestätigen Sie, wenn wir für Sie vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig werden sollen und Sie den oben genannten Hinweis zum Erlöschen des Widerrufsrechts zur Kenntnis genommen haben.

Sobald uns Ihre Bestätigung vorliegt, lassen wir Ihnen umgehend weitere Informationen zum Objekt zukommen. Ansonsten senden wir Ihnen die Informationen gerne nach Ablauf der 14-tätigen Widerrufsfrist zu.



Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

be | immobilien
Carl-Miller-Weg 29
in 83700 Rottach-Weißach
Telefon 08022 . 663 99 05
Fax 08022 . 663 99 06
Email info@be-immo.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (zum Beispiel ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder Email) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, zu informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Widerrufsrecht bei sofortiger Leistung

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, daß Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.



Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück an

be | immobilien
Carl-Miller-Weg 29
in 83700 Rottach-Weißach
Telefon 08022 . 663 99 05
Fax 08022 . 663 99 06
Email info@be-immo.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir* den von mir/uns* abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Ware/die Erbringung der folgenden Dienstleistung* (* Unzutreffendes bitte durchstreichen):

Objekt

beantragt am

erhalten am

Name(n)

Anschrift(en)

Datum, Unterschrift



Allgemeine Geschäftsbedingungen:

Mit Verwendung unserer Angebote, insbesondere einer diesbezüglichen Kontaktaufnahme, kommt zwischen be | immobilien (im Folgenden: Makler) und dem Interessenten (im Folgenden: Kunde) ein Maklervertrag zustande, für den die folgenden allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten:

1. Angebote

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers beziehungsweise des Vermieters. Trotz sorgfältiger Aufbereitung der Unterlagen kann der Makler für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Verkäufers/Vermieters keine Gewähr übernehmen.

2. Maklerprovision

Bis zum Erwerb einer Immobilie arbeitet der Makler für den Kunden kostenfrei. Erst mit notariellem Kaufvertragsabschluss schuldet der Kunde dem Makler für den Nachweis beziehungsweise die Vermittlung eine Maklerprovision aus dem Gesamtkaufpreis. Dem Abschluss eines Kaufvertrages steht jeder andere Erwerb gleich, wie beispielsweise Zuschlag bei einer Versteigerung, Erwerb eines Gesellschaftsanteils etc. be | immobilien ist uneingeschränkt berechtigt - auch provisionspflichtig - für den anderen Vertragsteil tätig zu werden.

3. Vorkenntnis

Weist der Makler ein Objekt nach, das dem Kunden bereits bekannt ist, sollte dies der Kunde spätestens innerhalb von 5 Tagen mit Angabe der Informationsquelle schriftlich mitteilen und die Vorkenntnis auf Verlangen des Maklers belegen.

4. Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen des Maklers über ein Objekt sind vertraulich und ausschließlich für den Kunden persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Verstößt der Kunde gegen dieses Weitergabeverbot und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so schuldet der Kunde Schadensersatz in Höhe der Maklerprovision zuzüglich Mehrwertsteuer.

5. Haftung

be | immobilien haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.

6. Datenschutz

Der Kunde willigt ein, daß der Makler Daten, die sich aus diesem Vertrag oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet, nutzt und diese im erforderlichen Umfang an Dritte übermittelt.

7. Salvatorische Klausel / Schriftform

Bei Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen bleiben die übrigen davon unberührt und werden durch wirksame mit gleichem oder ähnlichem Regelungsgehalt ersetzt. Änderungen und Ergänzungen des Maklervertrages oder dieser Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.

(Stand März 2020)