



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# Helle 2-Zimmerwohnung im Zentrum von Murnau



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KMSO_231	<b>Stand vom:</b>	15.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Ort:</b>	82418 Murnau am Staffelsee	<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	1
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	299.500,00 €	<b>Provision:</b>	3,57%
-------------------	--------------	-------------------	-------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-06-16
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1973
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befuerung:</b>	Fernwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	127.90 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Dorothea Kammerscheid	<b>Straße:</b>	Wolfratshausenstrasse 181
<b>Ort:</b>	81479 München	<b>Telefon:</b>	0049 1733573007
<b>E-Mail:</b>	dorothea.kammerscheid@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die lichtdurchflutete Wohnung erstreckt sich über großzügige 54 Quadratmeter und bietet ein perfektes Zuhause für Paare oder anspruchsvolle Singles. Sie befindet sich im 1. Stock und besteht aus einem großzügigen, hellen Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon und einem ruhigen Schlafzimmer mit ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank.

Der sonnige Balkone lädt zum Entspannen und Genießen der ruhigen Umgebung ein.

Diese 2 Zimmerwohnung zeichnet sich durch eine gute Raumaufteilung aus und bietet durchdachten Wohnkomfort.

Ausstattung und Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: Großzügig geschnitten und lichtdurchflutet, ideal für gemütliche Abende und geselliges Beisammensein.
- Küche: Es ist keine Einbauküche vorhanden - somit kann man sich bei der Planung voll entfalten.
- Schlafzimmer: Ruhig gelegen mit genug Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.
- Badezimmer: praktisches Badezimmer, ausgestattet mit einem Waschmaschinenanschluss

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

- Keller: Separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.
- Fahrradraum von außen begehbar

Kapitalanlage und Vermietungsmöglichkeiten:

Die Wohnung eignet sich hervorragend als Kapitalanlage und bietet attraktive Vermietungsmöglichkeiten.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderbare Wohnung persönlich vorzustellen.

## Lage:

---

Der Kapellenweg 8 befindet sich in der idyllischen Gemeinde Murnau am Staffelsee, einem der schönsten Orte im bayerischen Voralpenland. Diese Lage zeichnet sich durch ihre harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen und gut ausgebauter Infrastruktur aus.

Naturlage und Erholung:

Murnau am Staffelsee liegt in einer malerischen Landschaft, umgeben von sanften Hügeln, Wiesen und Wäldern. Der Staffelsee, einer der wärmsten und schönsten Seen Bayerns, ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Schwimmen, Segeln und Wandern ein. Die Umgebung bietet zahlreiche Wander- und Radwege, die zu Erkundungstouren durch die beeindruckende Natur der Voralpenregion einladen. Auch das Murnauer Moos, das größte zusammenhängende Moorgebiet Mitteleuropas, ist in unmittelbarer Nähe und bietet einzigartige Naturerlebnisse.

Verkehrsanbindung:

Trotz der ruhigen Lage ist Murnau am Staffelsee hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße

B2 sorgt für eine schnelle Verbindung nach München und Garmisch-Partenkirchen. Der Bahnhof Murnau, der ebenfalls gut erreichbar ist, bietet regelmäßige Zugverbindungen nach München und in Richtung Süden. Dadurch ist Murnau nicht nur für Pendler, sondern auch für Tagesausflügler und Besucher eine attraktive Wahl.

**Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur:**

Der Kapellenweg liegt in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch in der Nähe des Zentrums von Murnau liegt. In wenigen Minuten erreichen Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Das charmante Ortszentrum von Murnau bietet zudem eine Auswahl an Boutiquen, Fachgeschäften und Wochenmärkten, die das tägliche Leben angenehm gestalten.

**Kultur und Freizeit:**

Murnau ist bekannt für sein reiches kulturelles Erbe und seine Kunstszene. Das Schlossmuseum Murnau sowie das Münter-Haus, das ehemalige Wohnhaus der Künstlerin Gabriele Münter, sind nur einige der kulturellen Höhepunkte. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von Wassersport am Staffelsee über Wanderungen im Murnauer Moos bis hin zu Wintersport in den nahegelegenen Alpen.

**Bildung und Betreuung:**

Für Familien mit Kindern bietet Murnau eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen. In der Nähe befinden sich Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Auch das nahegelegene Klinikum Garmisch-Partenkirchen sorgt für eine ausgezeichnete medizinische Versorgung.

Der Kapellenweg 8 bietet somit eine ideale Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und gleichzeitig guter Anbindung und Infrastruktur. Hier können Sie die Vorzüge des Lebens im bayerischen Voralpenland in vollen Zügen genießen.

## **Ausstattung:**

---

- Bad mit Fenster
- Neues Balkongeländer 2022
- Großes Kellerabteil
- Fahrradraum von außen begehbar
- Zusätzlicher Waschkeller mit Gemeinschaftswaschmaschine und Trockner
- Option auf eine Einzelgarage

## **Sonstiges:**

---

Für weitere Informationen zu dieser Wohnung steht Ihnen Frau Dorothea Kammerscheid unter der Mobilfunknummer +49 173 35 73 007 jederzeit gerne zur Verfügung.

Um eine Zeit Verzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Der Energieausweis kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

Provisionshinweis: 3,57% Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (§656c BGB).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

Gang im 1. OG zur Wohnung



Herzlich Willkommen in Ihrer neuen Wohnung!



Sonniges Wohnzimmer



Balkonzugang vom Wohnzimmer aus



Aussicht vom Balkon in den großen Garten



Großzügiges Schlafzimmer



Küche mit modernen Fliesen



Badezimmer mit Fenster



Gartenansicht auf das Haus



Grundriss

