



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON - Exklusiv - Elegante Doppelhaushälfte in attraktiver Lage



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KPM_607	Stand vom:	29.04.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	2013
Ort:	83101 Thansau	Wohnfläche:	147,00 m ²
Grundstücksfläche:	233,00 m ²	Anzahl Zimmer:	6,0
Anzahl Schlafzimmer:	2,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl Stellplätze:	2,0	Zustand:	Neuwertig

Preise:

Kaufpreis:	919.000,00 €	Provision:	2,38 inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2023-12-24
Jahrgang:	2008	Baujahr Heizung:	2013
Wertklasse:	A	Befuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Energieverbrauchskennwert:	45.60 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	KENSINGTON	Name:	Jürgen Lenhardt
Straße:	Wolfratshauerstrasse 181	Ort:	81479 München
Telefon:	0049 1726292601	Faxnummer:	089 54858080
E-Mail:	juergen.lenhardt@kensington-international.com	www:	www.kensington-muenchen.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Mitten im Alpenidyll und direkt vor den Toren Rosenheim befindet sich diese ruhige Doppelhaushälfte (KFW 70 Haus), die 2013 erbaut wurde. Der Blick von Schlafzimmer und Wohn- und Esszimmer richtet sich auf die schöne Voralpenlandschaft.

Der offene Blick aus dem Badezimmer, bei dem man die morgendliche Dusche im Natursteinbadezimmer mit Marmor genießen kann, legt sich unversperrt auf eine große Wiese, die der Hinterseite des Hauses anliegt. Mit viel Liebe fürs Detail ausgestattet, lockt diese sonnendurchflutete Immobilie besonders Designbegeisterte durch ihre puristische Bauart an. Durch die Sonderanfertigungen eines Natursteinbodens aus Marmor und Travertin, welcher im Innen- & Außenbereich verlegt ist, als auch durch das warme Eichenparkett wirkt das Objekt naturnah und schafft einen ländlich- modernen Flair.

Die Südausrichtung lässt den ganzen Tag viel Licht ins gesamte Haus, vor allem auch durch das offen gebaute Treppenkonzept. Das Bad sowie das Gäste WC im Erdgeschoss sind mit hochwertig maßangefertigten

Holzablagen von einem lokalen Schreiner ausgestattet und wirken besonders beruhigend durch das sandfarbene Ambiente und ihren klaren Linien.

Im Winter schafft der Kamin im Wohnzimmer eine gemütliche Atmosphäre. Abgetrennt durch eine Kücheninsel wirkt die DAN-Küche, bestehend aus Gaskochfeld, Dunstabzug und Dampfofen von V-Zug mit Festwasseranschluss, besonders gesellig und großzügig. Gerade jetzt zahlt sich das energetisch besonders effizient angelegte Konzept mit Fußbodenheizung aus (Energieeffizienzklasse A). Es besteht sogar die Möglichkeit zur Solarzellenmontage auf dem Dach durch schon vorhandene Anschlüsse.

Das Dachgeschoß überzeugt mit seinem offenen Studio Charakter und bodentiefen Giebelfenstern, zudem gibt es die Möglichkeit zum Ausbau eines extra Badezimmers. Auch hier wird das charmante und unaufgeregte Lichtkonzept der unteren Stockwerke weitergeführt, sodass hier auch nachts ein angenehmes Licht entsteht.

Auf dem ersten Stockwerk befindet sich neben dem hellen Arbeitszimmer und dem Schlafzimmer ein maßangefertigter begehrter Schrank, den man als Ankleidezimmer angrenzend ans Schlafzimmer nutzen kann.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt der Ausbau des Kellers mit gemütlichen Eichenparkett, dessen 2 beheizbare Räume auch als Zimmer genutzt werden können. Ausserdem befinden sich im Keller separate Heizungs- und Waschmaschinenräume. Eine besondere Freude macht die Wäscheklappe, die durch das ganze Haus führt und mit deren Hilfe die Wäsche direkt in den Keller zu Waschmaschine und Trockner abtransportiert wird.

Lage:

Die Immobilie befindet sich 60 km südöstlich der Landeshauptstadt München, ca. 8 km südwestlich von Rosenheim und 25 km nördlich von Kufstein vor der Kulisse der grünen Voralpenlandschaft. Mit dem Auto gelangt man schnell auf die Autobahn und benötigt man ca. 30 Min nach München.

Durch die Nähe zum Inntal sind viele kleine Badeseen sowie zum Beispiel der Thansauer Badensee mit dem Fahrrad erreichbar und auch der Chiemsee in 25 km Entfernung lockt mit seinem hohen Freizeitpotential.

In der weiteren Nachbarschaft befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser und Doppelhäuser auf sehr gepflegten Grundstücken sowie eine große, auch zukünftig nicht bebaubare Wiese.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas gibt es zahlreich im Umkreis von 5km.

Ausstattung:

- Wohnfläche ca. 147qm
- KfW 70 Haus - sehr niedrige Energiekosten
- Böden: Naturstein (Marmor und Travertin), Eichenparkett
- Dreifachverglaste bodentiefe Giebefenster
- Hochwertige DAN-Küche mit Geräten von V-ZUG und Siemens
- Elektr. Rollos im ganzen Haus
- Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Geräumiger Keller / Teilweise Wohnraum
- Gäste-WC
- Abgetrennter Garten mit Brunnen
- Sonnige Terrasse
- Großzügige Garage für 1 Fahrzeug mit elektrischem Garagentor (Durchfahrbar)
- Dachterrasse möglich auf Garage
- Red Dot Design Dachziegel und Heizkörper im Keller
- Hochwasser sichere Keller, Fenster und Kellerschächte
- Großzügige Waschküche

Sonstiges:

Den besten Eindruck dieser traumhaften Immobilien bekommen Sie bei einer persönlichen Besichtigung. Für alle weiteren Fragen und der Vereinbarung einer Besichtigung steht Ihnen unser Geschäftsführer Herr Jürgen Lenhardt persönlich unter 0172 - 6292601 zur Verfügung.

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

Provisionshinweis: 2,38 % 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 Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: <https://kensington-muenchen.com>

Bilder

Masterbad



Titelbild



Erdgeschoss_1.2



Erdgeschoss_1.3



Erdgeschoss_1.4



Erdgeschoss_1.5



1. OG Flur



1.OG_Kinderzimmer



1.OG_Bad_1.1



1.OG_Bad_1.2



1.OG_Schlafzimmer_1.1



1.OG_Schlafzimmer_1.2



DG_1.1



DG_1.2



Grundriss_EG



Grundriss_1. Etage



Grundriss_DG



Grundriss_Keller

