



Objekt: JZ00118

Nachhaltige Neubauwohnung aus Massivholz inkl. Wärme-Pumpe & PV-Anlage und sonnigem Süd-West-Garten

Erdgeschoss, Mürnsee 11

83670 Bad Heilbrunn / Mürnsee, 715.000,00 €

Eckdaten zur Immobilie

ImmoNr	JZ00118
Wohnfläche	ca. 76 m ²
Nutzfläche	ca. 26 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Bauweise	Massivholz
Befeuern	Luft/Wasser Wärmepumpe, Solar
Heizungsart	Fußbodenheizung
Heizung Jahr	2025
Stellplatzart	Carport, Stellplatz im Freien
Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz à 7.500,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
Dachform	Satteldach
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Baujahr lt. Energieausweis	2025
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
Kaufpreis	715.000,00 €
Provisionsfrei	Ja

Süd-Ost Ansicht



Nord-Ost Ansicht



Nord Außenansicht



offener Küchen-, Wohn- & Essbereich



Beschreibung

Ankommen – Entspannen – Genießen

Stellen Sie sich eine malerische Gemeinde im bayerischen Oberland vor. Kombinieren Sie das mit einem erfahrenen Bauträger aus der Region. Fügen Sie eine Bauweise aus massivem Holz hinzu, die höchsten Energiestandards (KfW 55) entspricht und sowohl Nachhaltigkeit als auch ein hervorragendes Wohnklima bietet. Das Ergebnis ist eine unschlagbare Mischung aus hohem Wohnkomfort, einer traumhaften Lage und spürbarer Umweltfreundlichkeit.

Auch in Deutschland erfreut sich der massive Holzbau wachsender Beliebtheit. Was früher vor allem in Chalets der benachbarten Alpenregionen zu finden war, gewinnt durch den Trend zu Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung immer mehr an Bedeutung. Neben einem wohltuenden Wohnklima überzeugt der Holzbau durch seine Langlebigkeit. Die zukünftigen Eigentümer werden schnell feststellen, dass ein gehobener Wohnstandard hervorragend mit einer natürlichen Bauweise harmoniert.

Auf einer Grundstücksfläche von über 950 qm entstehen hier zwei Doppelhaushälften mit insgesamt vier Wohneinheiten. Die Wohnungen sollen voraussichtlich im dritten Quartal 2025 bezugsfertig sein, während die vollständige Fertigstellung des Ensembles für Ende des vierten Quartals 2025 geplant ist. Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss der westlichen Doppelhaushälfte. Für Ihr Fahrzeug steht ein Carport zur Verfügung (im Kaufpreis inklusive), sowie ein weiterer Außenstellplatz (7.500,- EUR). Im Inneren der Wohnung erwarten Sie auf ca. 72 qm zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und ein großzügiger Wohn-Küchen-Essbereich. Dieser bietet direkten Zugang zum ca. 190 qm großen, sonnigen Süd-West-Garten mit herrlichem Blick auf die Berge. Damit finden Sie hier reichlich Platz – ideal für Familien mit Kindern, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder als Rückzugsort für entspannte Wochenenden.

offener Küchen-, Wohn- & Essbereich



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Ausstattung

Nachhaltig - Klimafreundlich - Luxuriös

- klimafreundlicher Massivholzbau (KFW 55)
- Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten
- Wohnung im Westhaus (Erdgeschoss)
- nachhaltige Luftwärmepumpe der Marke Novelan
- Photovoltaik-Anlage auf der Garage
- zwei Schlafzimmer
- ein Tageslichtbadezimmer
- großer Wohnküchen-Essbereich mit Zugang zum Süd-West-Garten
- ca. 190 qm privater Südgarten mit Blick in die Bergwelt
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung & ausziehbaren Fliegengittern
- keramische Bodenfliesen in Küche und Wohnen (Änderungen auf Wunsch möglich)
- glasiert keramische Fliesen in Bad und WC (Änderungen auf Wunsch möglich)
- Eichenparkett in Schlafräumen (Änderungen auf Wunsch möglich)
- großes Kellerabteil
- Carport (im Preis inklusive)
- ein Außenstellplatz (optional á 7.500,- EUR)

Käufer haben die Möglichkeit, bei der Ausgestaltung Ihre Wünsche in die Realität umzusetzen. Baubeginn ist Q4 2024. Bezugfertig voraussichtlich Q3 2025 - Fertigstellung ist für Q4 2025 festgelegt.

Schlafzimmer 2



Badezimmer



Badezimmer



Lage

Natur – Freiheit – Idylle

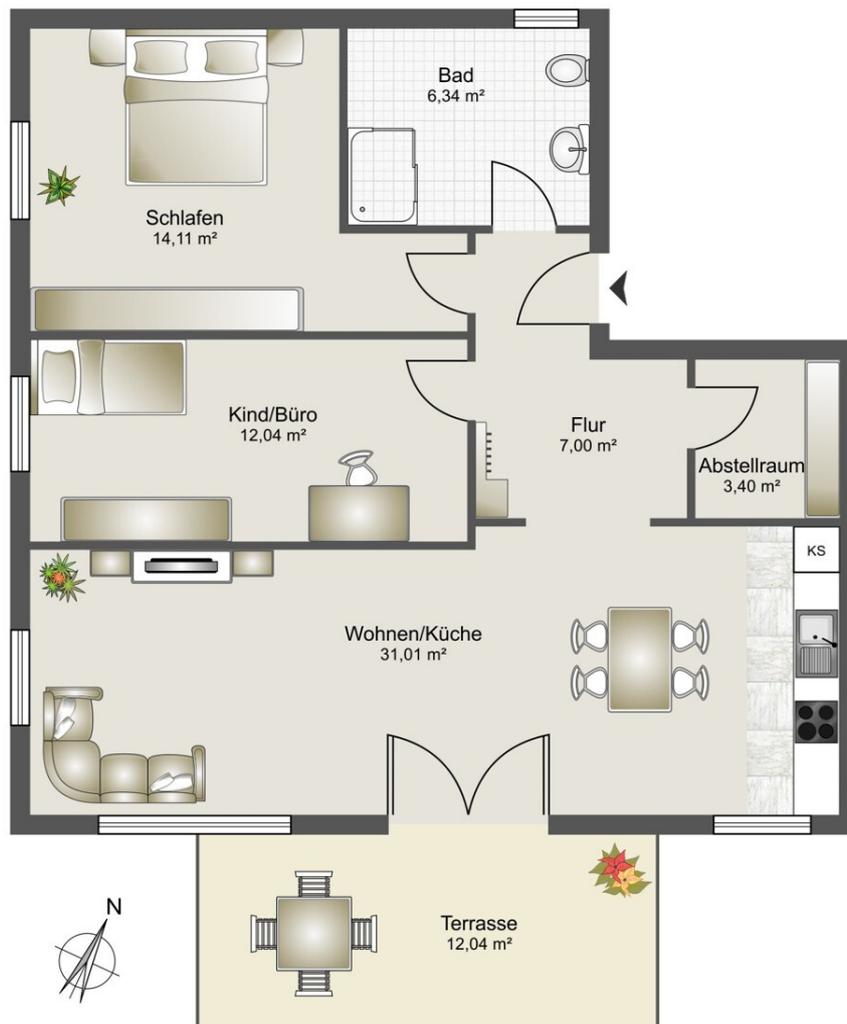
Mürnsee ist auf den ersten Blick "nur" ein Gemeindeteil von Bad Heilbrunn im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Ein Blick auf die Karte verrät jedoch sofort, dass diese Lage weit mehr bietet. Ob entspannte Spaziergänge in der Natur oder an der Loisach, Wanderungen auf den Hausbergen wie der Benediktenwand oder Sonnenbaden am idyllischen Schönauer Weiher – all das erreichen Sie bequem in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Auch mit dem Auto sind Sie schnell überall: Nur 5 Minuten ins Zentrum von Penzberg, 10 Minuten zur Autobahn A95, die Sie in 45 Minuten nach München oder in 30 Minuten nach Garmisch-Partenkirchen bringt. Zu den Osterseen oder dem Starnberger See sind es gerade einmal 17 Minuten. Lieber mit der Bahn? Kein Problem – der Bahnhof Bichl (6 km entfernt) an der Kochelseebahn und der Bahnhof Bad Tölz (15 km entfernt) an der Strecke Holzkirchen–Lenggries bieten optimale Anbindung. Zusätzlich gibt es RVO-Busverbindungen nach Wolfratshausen, Kochel, Bad Tölz und Penzberg.

Das Freizeitangebot reicht Ihnen nicht aus? Natürlich gibt es für Familien alles, was man braucht: Kindergärten und Schulen sind im Umkreis von weniger als 5 Kilometern erreichbar. Apotheken, Ärzte und Supermärkte finden Sie sowohl in Bad Heilbrunn als auch im benachbarten Penzberg. Hier fehlt es Ihnen an nichts.

Mürnsee ist ein Ort, um anzukommen, abzuschalten und dennoch stets nah am pulsierenden Leben zu sein.

Grundriss

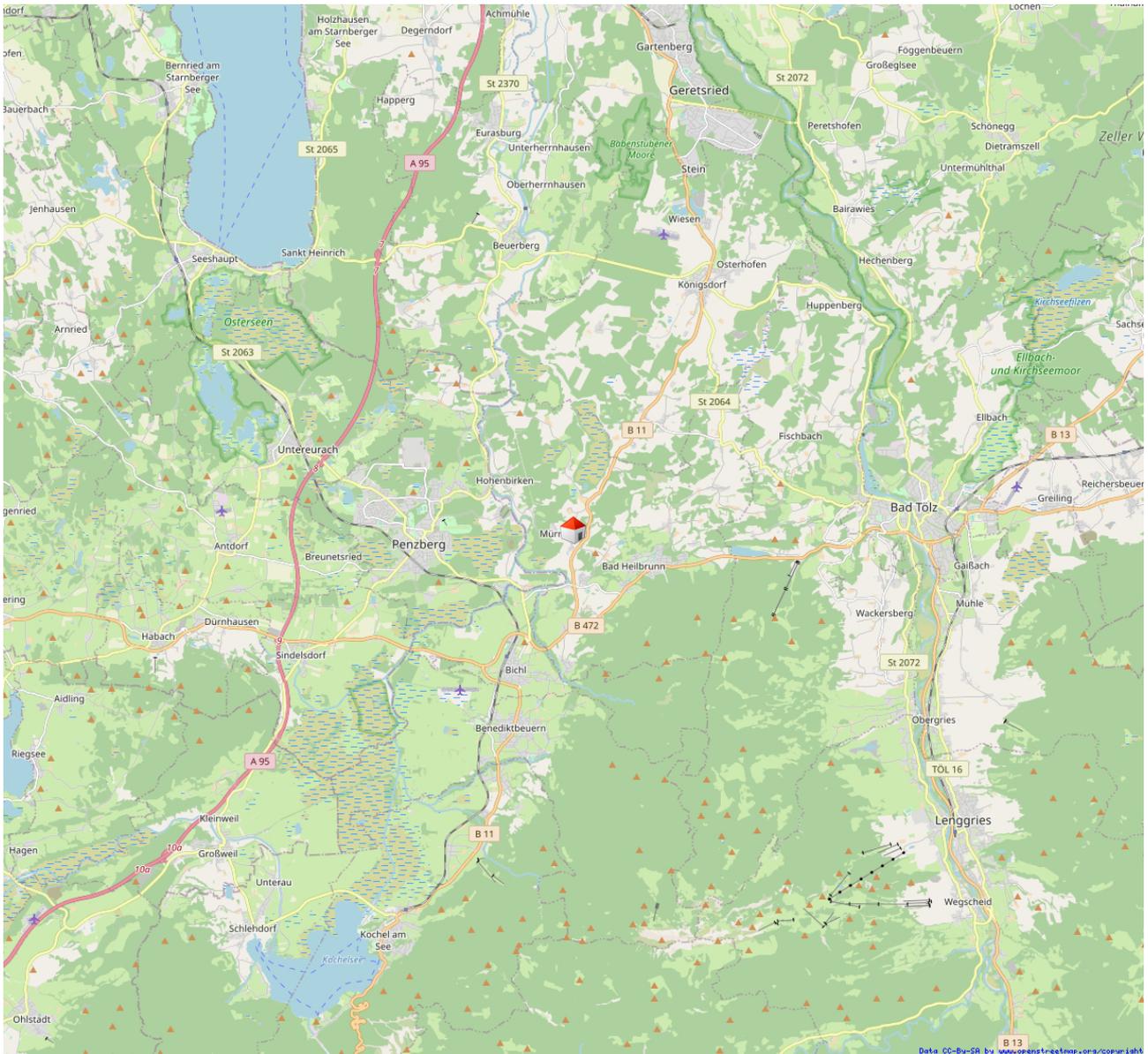
JANNIK ZIMMER
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Grundriss

Lageplan



Lageplan

WIR BAUEN NACHHALTIG & LOKAL
SEIT ÜBER 10 JAHREN



EXKLUSIVE VERMARKTUNG DURCH

JANNIK ZIMMER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Herr Jannik Zimmer

Hochfeldstraße 18
83670 Bad Heilbrunn

Mobil: +49 176 32 32 88 18

E-Mail: mail@jannikzimmer.com

Web: www.jannikzimmer.com

Rechtshinweis

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN von JANNIK ZIMMER Immobilien | Vynco Consulting GmbH

Mit Verwendung unserer Angebote, insbesondere diesbezüglicher Kontaktaufnahme, kommt zwischen der Vynco Consulting GmbH (im Folgenden: Makler) und dem Interessenten (im Folgenden: Kunde) ein Maklervertrag zustande, für den folgende Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten:

§1 Maklerprovision

Mit notariellem Kaufvertragsabschluss schuldet der Kunde dem Makler für den Nachweis bzw. die Vermittlung eine Maklerprovision aus dem wirtschaftlichen Gesamtkaufpreis. Wird der Makler für beide Parteien des Kaufvertrages tätig und ist der Käufer Verbraucher, so schulden Käufer und Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe, § 656 c BGB. Dem Abschluss eines Kaufvertrages steht jeder andere Erwerb des wirtschaftlich gewollten gleich wie z.B. Zuschlag in der Versteigerung, Erwerb eines Gesellschaftsanteils, etc. Der Makler wird in der Regel auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Bei Vermietungsgeschäften erhebt der Makler seine Provision ausschließlich vom Vermieter.

§2 Angebote

Alle Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Die objektbezogenen Angaben beruhen auf Informationen, die dem Makler vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Aufbereitung der Unterlagen kann der Makler für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Verkäufers/Vermieters keine Gewähr übernehmen.

§3 Vorkennntnis

Weist der Makler ein Objekt nach, das dem Kunden bereits bekannt ist, ist dieser verpflichtet, den Makler unverzüglich, spätestens nach 3 Werktagen, schriftlich darauf hinzuweisen und die Vorkennntnis auf Verlangen des Maklers anhand von Dokumenten zu belegen.

§4 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen des Maklers über das Objekt, die er im Rahmen seiner Tätigkeit erbringt, sind ausschließlich für den Kunden bestimmt und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. 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 zzgl. 19 % MwSt.

§5 Haftung

Der Makler und seine Mitarbeiter haften unbeschränkt bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Leib oder Gesundheit. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer Hauptpflicht ist die Haftung des Maklers der Höhe nach begrenzt auf vorhersehbare und typische Schäden.

§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 Urheber- und Leistungsschutzrechte

Die auf unserer Website (www.jannikzimmer.com) veröffentlichten Inhalte, insbesondere Texte, Bilder, Objektfotos und Grafiken, unterliegen dem deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht. Jede vom deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht nicht zugelassene Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Anbieters oder jeweiligen Rechteinhabers. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Inhalte und Rechte Dritter sind dabei als solche gekennzeichnet. Die unerlaubte Vervielfältigung oder Weitergabe einzelner Inhalte, Objektbilder oder kompletter Seiten ist nicht gestattet und strafbar. Die Darstellung unserer Website in fremden Frames ist nur mit schriftlicher Erlaubnis zulässig.

§8 Salvatorische Klausel/Schriftform

Bei Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen bleiben die übrigen davon un- berührt und werden durch wirksame mit gleichem oder ähnlichem Regelungs- gehalt ersetzt. Änderungen und Ergänzungen des Maklervertrages oder dieser Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.