

Marquartstein

# VERKAUFT: Gepflegtes und sonniges Familiendomizil in ruhiger Wohngegend mit Bergblick

Objektnummer: 24102005



KAUFPREIS: 552.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 489 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24102005 - 83250 Marquartstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24102005 - 83250 Marquartstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24102005	Kaufpreis	552.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	1991
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1979		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24102005 - 83250 Marquartstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	254.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.04.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24102005 - 83250 Marquartstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24102005 - 83250 Marquartstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102005 - 83250 Marquartstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24102005 - 83250 Marquartstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24102005 - 83250 Marquartstein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24102005 - 83250 Marquartstein

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1979 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> auf einem sonnigen Grundstück von ca. 489 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Ihre Familie. Das Haus präsentiert sich in einem guten Zustand. Im Inneren erwartet Sie ein geräumiger Wohn- und Essbereich, der zum Verweilen einlädt. Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlaf- bzw. Kinderzimmer und zwei Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein schöner offener Kamin, der gerade an kalten Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen in jedem Raum und wurde im Rahmen einer Inspektion modernisiert. Dank der ruhigen und zentralen Lage genießen Sie sowohl die Vorzüge der Natur als auch die Annehmlichkeiten der Stadt. Der Bergblick rundet das Wohngefühl ab und lädt zum Entspannen ein. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen Balkon und eine Terrassen, die für gemütliche Stunden im Freien bereitstehen. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen, wobei der Fokus auf Funktionalität und Wohnkomfort liegt. Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen ein harmonisches Wohngefühl in einer angenehmen Umgebung. Aufgrund der anstehenden Räumung wurden bisher keine Innenaufnahmen erstellt. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Objektnummer: 24102005 - 83250 Marquartstein

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Lage von Marquartstein, ein bekannter Ort inmitten der Chiemgauer Berge. Von hier gehen viele Wanderziele ab zu schönen, bewirtschafteten Almen oder man erkundet mit dem Rad die Gegend um die Tiroler Achen bis hin zum Chiemsee. Alle Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf, sowie eine gute medizinische Versorgung sind im Ort vorhanden. Die A 8-Anschlussstelle Bernau am Chiemsee oder Chieming/Grabenstätt gewährleistet eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung München oder Salzburg. In 30 Minuten ist man auch in den benachbarten Kreisstädten Rosenheim und Traunstein. Durch die umfangreichen Freizeitmöglichkeiten ist das Gebiet für Urlaubsgäste als auch für Wochenendausflügler sehr beliebt. Neben den Möglichkeiten zum Wandern und Paragliding bietet die Nachbargemeinde Unterwössen auch noch einen weithin bekannten Segelflugplatz mit Landeerlaubnis für kleine Sportflugzeuge.

Objektnummer: 24102005 - 83250 Marquartstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 254.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24102005 - 83250 Marquartstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1 Berchtesgadener Land  
E-Mail: [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)