

Bernau am Chiemsee

# Barrierefreie, hochwertige EG-Wohnung mit zwei Terrassen und Privatgärten

Objektnummer: 25195010-13A



MIETPREIS: 1.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25195010-13A - 83233 Bernau am Chiemsee

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

Objektnummer: 25195010-13A - 83233 Bernau am Chiemsee

## Auf einen Blick

Objektnummer	25195010-13A	Mietpreis	1.300 EUR
Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	360 EUR
Bezugsfrei ab	01.03.2025	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Provisionsfrei
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	2014		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 40 EUR (Miete), 1 x Tiefgarage, 70 EUR (Miete)		

Objektnummer: 25195010-13A - 83233 Bernau am Chiemsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	24.03.2025	Endenergiebedarf	41.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Pelletheizung	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25195010-13A - 83233 Bernau am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195010-13A - 83233 Bernau am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195010-13A - 83233 Bernau am Chiemsee

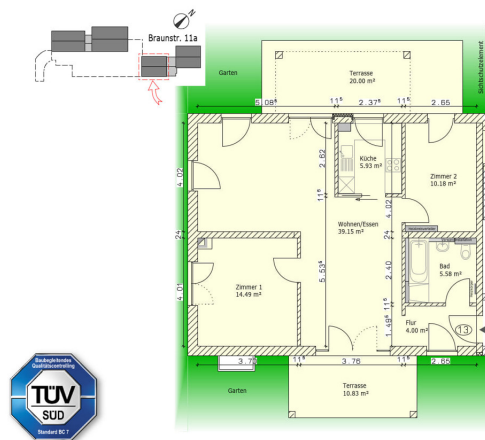
## Die Immobilie



Objektnummer: 25195010-13A - 83233 Bernau am Chiemsee

## Grundrisse

### WOHNEN AM KURPARK BERNAU - Wohnung 13 (95 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss



#### BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

Flur	4,00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	39,15 m <sup>2</sup>
Küche	5,93 m <sup>2</sup>
Bad	5,58 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,49 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,18 m <sup>2</sup>
Terrassen 1/2	20,00 + 10,83 m <sup>2</sup>

Gesamt 94,75 m<sup>2</sup>

+Privatgarten  
+Kellerabteil  
ca. 167,46 m<sup>2</sup>  
9,12 m<sup>2</sup>

WOHNEN AM KURPARK BERNAU  
Braunstrasse 11 und 11a  
83233 Bernau am Chiemsee

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25195010-13A - 83233 Bernau am Chiemsee

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Drei-Zimmer-Wohnung liegt in ruhiger Lage von Bernau und zeichnet sich durch zwei Terrassen und ca. 167 m<sup>2</sup> Privatgarten aus. Der Wohn-/Essbereich ist offen gehalten. Zwei Doppelflügeltüren führen auf die Terrassen mit Privatgarten im Südwesten wie im Nordosten. Beide Gartenbereich sind komplett mit Heckenbepflanzung uneinsehbar gestaltet. Die Bepflanzung und die Rasenflächen sind von den Mietern selbst zu pflegen. Die Einbauküche ist mit allen erforderlichen elektrischen Geräten ausgestattet. Zwei Schlaf-/Arbeitszimmer bieten Platz für Familien oder getrennte Wohn- und Arbeitsbereiche. Elektrische Rollos sorgen bequem für Privatsphäre. Die manuelle Wohnraumbelüftung bietet ein angenehmes Raumklima. Im Untergeschoss befindet sich separat ein Waschmaschinenraum mit eigenem Anschluß und Stellplatz für Waschmaschine und Trockner, ein Kellerabteil sowie der Tiefgaragenstellplatz. Ein Außenstellplatz steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Abgerundet wird das Mietangebot durch einen Hausmeisterservice. Diese Wohnung wird nicht als Ferienwohnung vermietet. Haustiere sind nicht erlaubt. Dieser Vermietung liegt ein Staffelmietvertrag zugrunde.

Objektnummer: 25195010-13A - 83233 Bernau am Chiemsee

## Ausstattung und Details

- Großer Wohn-/Essbereich
- Einbauküche
- Zwei Schlaf-/Arbeitszimmer
- Bad u.a. mit Badewanne, Dusche
- Fußbodenheizung
- Wohnraumbelüftung
- Elektrische Rollos
- Zwei Terrassen (ca. 20 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup>) jeweils mit Markise und Privatgarten insg. ca. 167 m<sup>2</sup>
- Außenwasseranschluß
- Waschmaschinenplatz im UG
- Ein Tiefgaragenstellplatz
- Ein Außenstellplatz
- Fahrradabstellplatz
- Aufzug

Objektnummer: 25195010-13A - 83233 Bernau am Chiemsee

## Alles zum Standort

Der Luftkurort Bernau liegt am Südwestufer des Chiemsees in verkehrsgünstiger Lage. Die Autobahnauffahrt Richtung München und Salzburg ist in Kürze zu erreichen, ebenso wie die Bahnstrecke. Nach Rosenheim sind es ca. 24 km, nach München ca. 83 km, nach Kufstein ca. 35 km, nach Traunstein ca. 26 km, nach Salzburg ca. 58 km und nach Reit im Winkl ca. 25 km. Direkt am Kurpark liegt diese sehr schöne Wohnung in ruhiger Lage.

Objektnummer: 25195010-13A - 83233 Bernau am Chiemsee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2025. Endenergiebedarf beträgt 41.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25195010-13A - 83233 Bernau am Chiemsee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Král & Bernd Král

---

Bernauer Straße 23 Chiemsee  
E-Mail: [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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