

Frasdorf

# Top saniertes großzügiges Zweifamilienhaus - Berge zum Greifen nah für Wohnästeten, die Natur lieben

Objektnummer: 25195013



KAUFPREIS: 1.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 333 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 731 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

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

Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25195013	Kaufpreis	1.750.000 EUR
Wohnfläche	ca. 333 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2013
Schlafzimmer	7	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	1966		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	56.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.08.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

## Die Immobilie

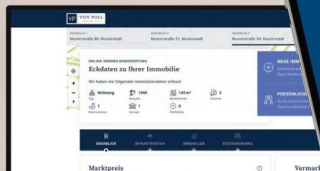


### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur 5 Minuten.

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

## Ein erster Eindruck

Von der Haustüre beginnt bereits der Wohlfühl- und Freizeitfaktor. Ob Sie direkt loswandern, sich auf das Bike schwingen, einfach nur den Blick in die Natur und/oder Berge schwingen oder aber in 10 Fahrminuten mit dem Auto am Chiemsee flanieren. Ein idealer Ausgangspunkt für diverse Aktivitäten. Dieses sehr großzügige Zweifamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Frasdorf. Das Haus verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von ca. 333 m<sup>2</sup> und steht auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 731 m<sup>2</sup>. Die Obergeschosswohnung ist direkt bezugsfrei. Die Erdgeschosswohnung ist bis Frühjahr 2025 vermietet, so dass Sie bereits jetzt schon planbar darüber komplett verfügen können. Das Zweifamilienhaus hat insgesamt neun Zimmer, darunter sieben Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer und drei Badezimmer. Die Raumaufteilung ist großzügig und optimal aufgeteilt. Beide Wohnungen spiegeln ein "Haus in Haus-Wohnen". Ob zwei Familien in einem Haus, Wohnen und Arbeiten, wie z. B. eine Kanzlei oder Steuerbüro oder auch die Beautybranche, eine Großfamilie oder auch als Mietshaus, hier lässt sich viel generieren. Beide Wohnungen sind betriebswirtschaftlich geteilt. Hier können verschiedene Konstellationen gestaltet werden, klassisch weiter vermieten als Kapitalanlage, teilweise vermieten oder auch zur Selbstnutzung genutzt werden. Auch ideal wäre eine gewerbliche Vermietung als Ferienimmobilien. Im Jahr 2013 wurde das Haus umfassend saniert und modernisiert, inklusive Installation einer Fußbodenheizung in allen Räumen sowie neuen Raumaufteilungen mit modern durchdachten Grundrissen. Dadurch ist das gesamte Immobilien-Ensemble auf dem neuesten Stand der Technik und bietet einen gehobenen Wohnkomfort. Die Lage des Hauses ist ebenfalls sehr attraktiv. Es befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend von Frasdorf, abseits des allgemeinen Trubels, aber dennoch gut angebunden durch die eigene Autobahnausfahrt sowie die öffentlichen Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Natur sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Ausstattung des Hauses ist gehoben und bietet viele Extras. Neben der Fußbodenheizung gehören großzügige Wohnbereiche, moderne Badezimmer mit durchgängigen Interieur-Designs wie Badewanne, begehbare Dusche, Waschbecken und WC dazu. Edle Materialien finden Sie in fast allen Räumen, die zum Erlesenen Wohnen beifügen. Eichenholzdielen, zeitlose großflächige Feinstein- und Keramikfliesen sowie die Kombination aus Metall und Holz verleihen dem Haus einen modernen feinen Twist. Das Erdgeschoss mit eigener Garage und Garagenzufahrt hat einen idyllisch angelegten Garten in Südlage sowie einen weiteren Gartenumlauf in westlicher Richtung. Vom Eingangsbereich gelangen Sie in den Flur- und Garderobenbereich, wo von Sie von hier aus in alle weiteren Zimmer gelangen. Drei Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer finden Sie in diesem Bereich vor. Eines dieser Zimmer weist eine kleine Empore auf, die Sie perfekt

für einen Rückzugsort generieren können. Der helle wohlige Wohnbereich mit großen Fensterfronten zur Südterrasse und in den Garten grenzt an den offenen Küchenbereich an. Ein besonderer Blickfang bieten die Lichtfenster in den Flurbereich, die das Wohlfühlambiente besonders unterstreichen. Abgerundet wird das Erdgeschoss mit einer zusätzlichen Stellplatzfläche, einem separat ausgewiesenen Kellerteil sowie eigenem Zugang zur Wohnung. Das autarke Obergeschoss im Maisonette-Stil erreicht man über eine separate Außentreppe, welches einen Haus-in-Haus-Charakter spüren lässt. Besonders hervorzuheben ist die außerordentlich teilüberdachte Terrasse, die einen idyllischen Ausblick auf die umliegende (Berg-)Landschaft bietet. Hier lässt es sich wunderbar entspannen, die Natur oder einfach nur den Sundowner genießen. Die Grundrisse im Obergeschoss sind fast identisch angelehnt an das Erdgeschoss, jedoch wurde der Wohnbereich durch die Wegnahme eines (Kinder-)Zimmers vergrößert, was ein trendiges Loft-Wohnen aufweist. Dieser Grundriss kann aber durch einen einfachen Rückbau wiederhergestellt werden (siehe Grundriss OG - Wand eingezeichnet zwischen Wohnen-Essen und deklariertes Kinderzimmer, was zum jetzigen Zustand zum Wohnen integriert wurde). Die offene Treppe im Wohnbereich bringt Sie in das integrierte Dachgeschoss. Von hier gelangen Sie in zwei weitere Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, in ein weiteres Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC sowie auch in den dazugehörigen Speicher. Zum Obergeschoss gehört ebenfalls eine eigene Garage mit Garagenzufahrt sowie eine separate Stellplatzfläche, ein kleiner Gartenanteil neben dem Haus und ein separater Keller. Das ursprüngliche Baujahr des Hauses ist 1966, jedoch wurde es im Jahr 2013 komplett saniert und modernisiert und ist daher in einem sehr guten Zustand. Es besteht kein Renovierungsbedarf. Aufgrund der energetisch äußerst modernen und zeitgemäßen Bauweise erreicht diese Immobilie bereits heute mit der aktuell verbauten Öl-Brennwert-Heizung die gute Energie-Effizienzklasse B. Im Falle einer Umrüstung des Heizungssystems auf eine Wärmepumpe wäre laut der Berechnung des Energieausweis-Ausstellers sogar die derzeit beste Energie-Effizienzklasse A+ möglich. Somit ist die angebotene Immobilie nicht nur energieeffizient und kostengünstig im Unterhalt, sondern auch für die künftige Anforderungen bestens ausgerüstet. Insgesamt präsentiert sich dieses Zweifamilienhaus als eine attraktive Immobilie für Familien, Freunde oder auch für Kapitalanleger, die eine solide Geldanlage suchen. Der Kaufpreis ist angemessen und bietet ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Aufgrund der Vermietung der Erdgeschoss-Wohnung bitten wir um Verständnis, dass wir nicht von allen Bereichen Bilder aufzeigen. Ebenso gehören die integrierten Einbauküchen nicht in den Bestandteil des Kaufpreises (Eigentum der Mieter). Um einen ersten Eindruck von diesem tollen Gebäude-Ensemble zu bekommen und sich selbst zu überzeugen, freuen wir uns auf eine Kontaktaufnahme von Ihnen.



Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

## Ausstattung und Details

- 2013 komplett saniert und modernisiert
- Solarthermie
- Wasserenthärtungsanlage
- Zwei unabhängige zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- LAN-Anschluss in allen Räumen
- Neue durchdachte autarke Grundrissaufteilung für zwei separate Wohneinheiten
- Offene Küchenbereiche mit Übergang in die Wohn-Essbereich (keine EBK)
- OG - große teilüberdachte uneinsehbare Dach-Terrasse sowie Gartenbereich
- EG - große Südterrasse mit Gartenbereich sowie weiterer Garten
- Jeweils eine Garage mit gepflasterter Garagenzufahrt + zusätzlich großzügige separate gepflasterte Stellplatzfläche für ein weiteres Auto, (Segel-)boot oder auch Camper
- Jeweils eigener Wohnungszugang
- Jeweils separater Kellerabteil
- Exklusiver Holzparkettdielen
- Keramik- und Feinsteinfliesen
- Hochwertige moderne Materialien durchgängig im gesamten Haus
- Internetanschluss möglich lt. Internetrecherche, z. B. 1.000 MBit/s über div. Anbieter Glasfaser, Telekom und div. Anbieter 250 MBit/s (unverbindliche Angabe, ohne Gewähr)
- Die Einbauküchen sind nicht im Bestandteil des Kaufpreises (Eigentum der Mieter)

Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

## Alles zum Standort

Frasdorf, mit ca. 3.000 Einwohner, liegt zentral gelegen zwischen München und Salzburg mit direktem Zugang zur BAB A8 Frasdorf. Der Chiemsee, das bayerischen Meer, ist ca. 8 km entfernt. Zu dieser Gemeinde gehören die drei Kirchdörfer Frasdorf, Umrathshausen und Wildenwart. Ein ländliches Idyll, eingerahmt von den Chiemgauer Alpen, Laubenstein und Hochries, das eine gute Infrastruktur sowie zahlreiche Industriefirmen und Handwerkerfirmen aufweist. Ärzte, Apotheken, sowie weitere medizinische Einrichtungen finden Sie teilweise vor Ort sowie in nächster Nähe. Stolz ist Frasdorf darauf „Einer von 100 Genussorten Bayerns“ zu sein. Diesen Titel verdankt es im Besonderen seinen Direktvermarktern und Gastwirten. Kostproben erhalten Sie in einigen Gasthäusern mit schattigem Biergarten, auf Berghütten und urigen Almen. Unger Weine sind weit über die Länder bekannt, ebenso die Chiemsee-Chalets und diverse andere bekannte Marken im nahen Umfeld. Das ganze Jahr über haben Sie die Möglichkeit in kurzen Wegen zahlreichen Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Mountainbiken und zum Wintersport nachzugehen. Ob in das Chiemgau, das Nahe Kitzbühel, die Alpen oder auch die 100 Seen im Umland, hier kommen Sportbegeisterte sowie auch Ruhesuchende voll auf Ihre Kosten. Der beliebte Bodensee-Königsee-Radweg, die deutsche Alpenstraße und die Salz-Alpen-Tour Chiemsee-Alpenland verlaufen über das Frasdorfer Gebiet. Veranstaltungen, wie den Almkonzerten mit den Münchner Philharmonikern, Führungen, Theater und Trachtenfesten sowie auch das Vereinsleben finden hier einen tollen Anklang. Die verkehrsgünstig gute Lage erleichtert den Arbeitsalltag. Entfernungen: Innsbruck ca. 115 km Salzburg ca. 80 km Kitzbühel ca. 76 km München ca. 75 km Rosenheim ca. 16 km Flughafen Salzburg ca. 62 km Flughafen München ca. 115 km

Objektnummer: 25195013 - 83112 Frasdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 56.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**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: 25195013 - 83112 Frasdorf

## 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)