

## Chieming

# TOP LAGE - Elegante Landhausvilla mit sep. SPA-Bereich, wenige Meter v. Chiemsee, mit Geschichte

????????? ??????????: 42195023



????? ??????: 1.620.000 EUR • ??????????: ca. 382 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ?????: 1.446 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 42195023 - 83339 Chieming

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 42195023 - 83339 Chieming

?? ??? ??????

???????? ??????????	42195023	????? ???????	1.620.000 EUR
????????????	ca. 382 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	9	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
????? ?????????????	1970	????????????????????	ca. 170 m <sup>2</sup>
		??????	??????
		??????	???????, WC ????????????, ??????, ???????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ?????: 42195023 - 83339 Chieming

???????????? ???? ?????

????????? ?????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
???? ???? ??????	????	?????? ?????? ????????????	311.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ???	15.08.2034	???????????? ????????????? ????????????	H
???? ???? ??????	????	???? ???? ?????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1970

???????? ??????????: 42195023 - 83339 Chieming

?? ?????????



???????? ??????????: 42195023 - 83339 Chieming

?? ?????????



Perspektive - Fassadenstudie \_ V2



???????? ??????????: 42195023 - 83339 Chieming

?? ?????????

Perspektive - Fassadenstudie\_V3



???????? ??????????: 42195023 - 83339 Chieming

?? ????????



???????? ??????????: 42195023 - 83339 Chieming

?? ?????????



???????? ??????????: 42195023 - 83339 Chieming

??? ?????? ???????????

Diese großzügige Landhausvilla, erbaut im Jahr 1970, bietet eine Wohnfläche von ca. 382 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über ein weitläufiges Grundstück von ca. 1446 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt mit insgesamt 9 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, und bietet somit vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Im Erdgeschoss gelangt man über das Entree in den großzügigen Flur, der mit hochwertigem Travertin ausgelegt ist. Der großzügige Wohnbereich, versehen mit edlem Parkettboden, bietet direkten Zugang zur Terrasse, dem überdachten Freisitz und in den gepflegten Garten in Südausrichtung. Ein Kaminofen im angrenzenden Esszimmer sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Die Küche ist vollständig ausgestattet und schließt eine praktische Speisekammer mit ein. Ein besonderes Highlight ist der Zugang zum hauseigenen SPA-Bereich, der sowohl vom Wohnbereich als auch über einen separaten Eingang vom Grundstück aus erreicht werden kann. Hier befindet sich eine Sauna, ein Whirlpool mit angrenzender Dusche und ein Duschbad, zudem bietet sich von hier der Übergang zum Schwimmbad an. Im Obergeschoss sind die Böden mit Teppich, Linoleum sowie Parkett belegt. Drei Schlafzimmer verfügen je über einen Zugang zu einem windgeschützten Balkon mit Südausrichtung. Derzeit sind zwei der Zimmer in einen großen Raum mit etwa 32 m<sup>2</sup> unterteilt, die Möglichkeit, diesen Raum individuell zu gestalten, ist damit gegeben. Die Etage wird durch drei geflieste Badezimmer und ein Gäste-WC ergänzt. Das Untergeschoss bietet kleine Kellerräume und beherbergt die Öl-Zentralheizung, einen Vorratsraum und kleinere Lagerfläche. Der Öltank befindet sich im Außenbereich. Das überwiegend mit Rasenfläche gestaltete Grundstück ist größtenteils durch eine Hecke und einen Gartenzaun geschützt und mit verschiedenen Büschen und Sträuchern bepflanzt. Eine Doppelgarage ergänzt die Ausstattung der Immobilie und bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzliche Lagerfläche.

**ENTWICKLUNGSPOTENTIAL** Diese Immobilie überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die umfangreiche Ausstattung. Die großzügig geschnittenen Räume und der durchdachte Grundriss bieten ideale Voraussetzungen, um kreative Wohnideen zu verwirklichen. Hier haben wir zusätzlich eine Neugestaltung entwickeln lassen, um eine von vielen Umgestaltungsmöglichkeiten darzulegen, woraus auch zu sehen ist, welche Materialien mit dem jetzigen Bestandsgebäude sehr gut eingebunden werden können. Im jetzigen Zustand sind die verschiedenen Bereiche nicht gut organisiert. Daher wurden bei diesem Konzept im Obergeschoss klare Zonen für Eltern, Kindern und Gast großzügig geschaffen. Jede Zone hat ihr eigenes Bad. Im Erdgeschoss wurde Wohnen, SPA mit Fitness, Arbeiten und Ankommen in Bezug auf die Tagesabläufe sauber sortiert. Der zweite Eingang ist klar dem „Home-Office“ zugeordnet. Welches durch die eigene Erschließung und ein separates WC mehr bietet als nur ein

Home-Office. Von der Anmutung dominiert im Bestand der Holzvorbau. Erarbeitet wurden hier jetzt zusätzlich drei Fassadenstudien als Perspektive, welche aufzeigt, dass man das Gebäude durchaus auch aus dem Landhausstil in eine modernere und klarere Form holen kann. Variante 3 zeigt eine reduzierte Formensprache auf, welche man eher aus dem Bauhaus-Stil kennt. Natürlich möchte man hier Sky-Frame Fenster oder ähnliche Produkte sehen. In Variante 2 und 3 wird die bestehende Fassade überarbeitet, um dem Gebäude eine neue Anmutung zu geben. Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit den kompletten SPA-Bereich neu zu planen und weitere Wohnflächen zu generieren. Zusätzliche Wohnflächen können im bestehenden nicht ausgebauten Dachgeschoss, bereits mit überdachten Balkonen in Ost- und Westausrichtung, geplant und erweitert werden. Strom- und Wasserleitungen sind bereits vorhanden. Eine Besichtigung kann helfen, das volle Potenzial dieser Immobilie zu erfassen und die individuelle Ausstrahlung und Gestaltungsmöglichkeiten vor Ort zu erleben. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen und die zahlreichen Vorzüge in Augenschein zu nehmen. Vereinbaren Sie dafür gerne einen Termin!

???????? ?????????: 42195023 - 83339 Chieming

????????????????? ??? ??????????

#### ERDGESCHOSS

Böden: Travertin in Windfang und Flur, Parkett in Wohnbereich, Esszimmer und Küche

Wände: weiß gestrichen

Küche: komplett ausgestattet mit Einbauschränken und Elektrogeräten, Essecke, mit angrenzender Speisekammer

Esszimmer mit großer Fensterfront und Kaminofen

Wohnbereich ca. 77 m<sup>2</sup>, mit angrenzendem Barbereich,

Flur mit großer Fensterfront, von hier aus Zugang zu Terrasse, überdachtem Freisitz und Garten, Südausrichtung

Zugang zum SPA-Bereich über das Wohnzimmer oder einen separaten Eingang vom Grundstück aus

SPA-Bereich mit Sauna, Duschbad, Whirlpool mit angrenzender Dusche, Übergang zum Schwimmbad

#### OBERGESCHOSS

Teppichboden, Linoleum, bzw. Parkett in den Zimmern, Bäder gefliest, Parkett im Flur

Wände: weiß gestrichen

Drei Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon Südausrichtung

Drei Zimmer mit Westausrichtung

Ein großes Zimmer (ca. 32 m<sup>2</sup>) im Osten, ist aktuell unterteilt in zwei Zimmer und

Ankleide mit Kleiderschränken als Trennwände

Zwei Bäder mit Badewanne, zwei Waschtischen, eines mit WC, eines ohne WC, Boden und wandhoch gefliest,

Ein Bad mit Badewanne, Waschtisch und Toilette

Gäste-WC mit Toilette und Handwaschbecken

Holzbalkon in Südausrichtung, windgeschützt

#### DACHGESCHOSS

Erweiterung um Wohnraum möglich - nicht ausgebaut

zwei überdachte Balkone (Ost- und Westbalkone)

#### UNTERGESCHOSS

Kellerräume

Öl-Zentralheizung

#### SONSTIGES

Erdöltank im Garten (10.000 Ltr.)

Grundstück größtenteils uneinsehbar durch eine Hecke bzw. Gartenzaun,

Bepflanzt mit einigen Büschen und Sträuchern, überwiegend Rasenfläche

Doppelgarage

???????? ??????????: 42195023 - 83339 Chieming

??? ??? ??? ????????????

Chieming ist eine beliebte Gemeinde, ehemalige Römerregion, im oberbayerischen Landkreis Traunstein. Sie liegt am Ostufer des Chiemsees an der Chieminger Bucht und ist ein Ferien- und Erholungsort. Durch die Nähe zu Traunstein ist Chieming eine begehrte Gemeinde sowohl für den Erholungssuchenden, Wohnen und auch Arbeiten. Die Infrastruktur ist gut, so erreichen Sie die Autobahn A8 in wenigen Minuten. Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten sowie auch eine ausgesuchte Gastronomie machen das Wohnen sehr angenehm. Kindergärten, Schulen (Haupt- und Realschule) sind ebenfalls vor Ort. Im ca. 10 km entfernten Traunstein gibt es weitere Schulen, Gymnasien sowie auch die Montessorischule. Ebenfalls im nahegelegenen Gut Ising befindet sich ein beliebtes Gymnasium mit Internat. Ob Wandern, Radfahren, Segeln, Walken, Schwimmen, Golfen, Reiten oder Skifahren - sportlich Begeisterte finden hier alles was das Herz begehrt. Durch die gute Anbindung der Autobahn A8 oder die Bahn erreichen Sie auch die umliegenden großen Städte wie Salzburg, München, Kufstein/Innsbruck sehr gut. Chieming ist das "Rad-Drehkreuz" im Chiemgau. So gelangen Sie über das in der Region gut ausgebaute Radwegenetz über diese ökologische Reisemöglichkeit aus allen Himmelsrichtungen gut nach Chieming und erleben auf diese Weise bereits bei der Anfahrt die Natur und Kultur der Region Chiemsee-Chiemgau. Unser Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zum Chiemsee, fußläufig ca. 350 m in einer ruhigen Anliegerstraße mit angenehmer Nachbarschaftsbebauung. Fußläufig erreichen Sie ebenso alle Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Metzgerei, Bäckerei, Lebensmittelgeschäfte. Für das kulinarische Wohl sorgen sowohl traditionelle wie auch internationale Restaurants und Biergärten in und um Chieming in großer Anzahl. Gasthöfe wie Ferienwohnungen stehen für eine Unterbringung Ihrer Gäste außer Haus im Ort zur Verfügung.

Entfernungen - Chiemsee-Badestrand ca. 0,35 km - Golfclub Chieming ca. 6,0 km - Golfclub und Reitsportzentrum Gut Ising ca. 6,0 km - Rosenheim ca. 47 km - Salzburg ca. 55 km - Kufstein ca. 60 km - Kitzbühel ca. 65 km - München ca. 100 km - Innsbruck ca. 140 km - Flughafen Salzburg ca. 47 km - Flughafen München ca. 109 km

???????? ??????????: 42195023 - 83339 Chieming

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 311.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 42195023 - 83339 Chieming

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)