

**Chieming**

# Klassisches DHH Landhaus, teilweise saniert, liebevoll renoviert, 5 Min. zum Chiemsee - ruhige Lage

???????? ??????????: 42195016



???? ??????: 780.000 EUR • ??????????: ca. 175,38 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 503 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 42195016 - 83339 Chieming

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

???????? ?????????: 42195016 - 83339 Chieming

?? ??? ??????

???????? ?????????	42195016	????? ???????	780.000 EUR
????????????	ca. 175,38 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	7		
?????????????? ??? ????????????	4	????? ???????????????	2020
????????????	1	?????????? ????????????????	????????
????? ?????????????	1986	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

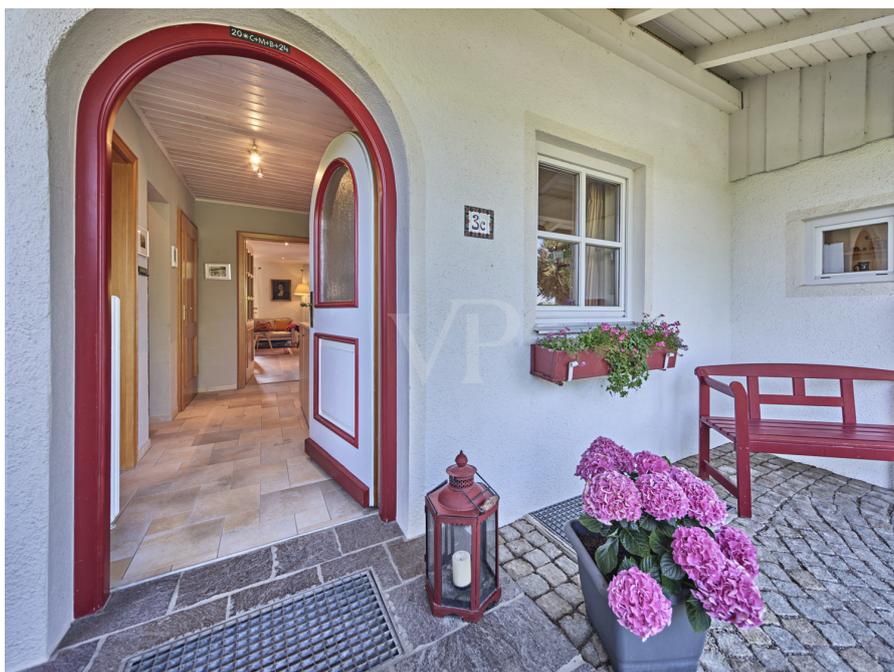
???????? ??????????: 42195016 - 83339 Chieming

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	?????????	150.75 kWh/m²a
??????????????	14.05.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	?????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 42195016 - 83339 Chieming

?? ?????????



???????? ??????????: 42195016 - 83339 Chieming

?? ?????????



???????? ??????????: 42195016 - 83339 Chieming

?? ?????????



???????? ??????????: 42195016 - 83339 Chieming

?? ?????????



???????? ??: 42195016 - 83339 Chieming

?? ????????



???????? ?????????: 42195016 - 83339 Chieming

?? ?????????



???????? ??????????: 42195016 - 83339 Chieming

?? ?????????



???????? ?????????: 42195016 - 83339 Chieming

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

Hier wohnen Sie fast direkt am Chiemsee (ca. 600 m fußläufig) und doch abseits aller Touristenströme in einer sehr ruhigen Randlage. Schon der erste Eindruck dieses Hauses lässt jeden Landhausliebhaber strahlen. Beim Betreten des Grundstücks spüren Sie das bayerische Flair und die bayerische Gelassenheit. Die helle Farbgestaltung des Hauses mit den weinroten Fensterläden ist insgesamt stimmig und harmonisch. Der Weg zur Haustüre führt über ein sehr schönes und aufwändig verlegtes Kopfsteinpflaster. Die mit dichtem Grün bepflanzten Beete runden den Anblick perfekt ab. Das Erdgeschoss ist ganz dem Wohnen, Kochen und Essen gewidmet. 2018 wurde in eine großzügige Einbauküche investiert. Auch hier wurde dem Farbkonzept treu geblieben, mit warmen hellen Farben und einem angenehmen Rot. Die hufeisenförmige, maßgefertigte Küche bietet eine enorm große Arbeitsfläche und sehr viel Stauraum. Alle Geräte sind von dem Markenhersteller Miele. Ein Highlight des Hauses ist der Wintergarten, der 2015 neu errichtet wurde und als Esszimmer dient. Dieser verfügt über zwei große Fensterfronten, Fußbodenheizung und einen direkten Zugang zur Terrasse. Die Zugänge zum Wohnzimmer und der Küche sind offengehalten. Das geräumige Wohnzimmer ist mit einem großen Kachelofen mit Sitzbank ausgestattet. Er sorgt für heimelige Wärme an kalten Tagen. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die windgeschützte Terrasse und in den nach Südwest ausgerichteten Garten. Auch direkt an der Küche angrenzend befindet sich eine sehr gemütliche bayerische Stube, ein weiteres Esszimmer, ausgestattet mit einer Essecke aus massivem Holz und holzgetäfelter Rückwand. Abgerundet wird das Erdgeschoss mit einem Gäste-WC und einer Garderobennische mit einem maßgefertigten Garderobenschrank. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer, darunter eines mit eigenem Duschbad und abgehängter Schlafebene. Ein weiteres Schlafzimmer verfügt über einen Balkon mit Südausrichtung. Als Büro, bzw. Gästezimmer eignet sich hervorragend ein großes Durchgangszimmer. Das Badezimmer wurde 2019 komplett saniert und beinhaltet eine große Dusche, WC, Waschbecken und maßgefertigte Schränke. Zwei Räume im Untergeschoss, bieten sehr viel Stauraum. Hier ist auch die Heizung untergebracht. Der Öl-Tank, mit 5.000 Ltr. ist als Erdtank im Außenbereich untergebracht. Der große Gartenbereich ist mit vielen Blumen, Sträuchern und Rasen liebevoll angelegt. Die dafür benötigten Gartengeräte finden im Gartenhäuschen den perfekten Platz. Die schöne Hofeinfahrt ist große genug für einen Stellplatz und führt in die Garage. Auf dem Grundstück sind an der Straßenfront drei Stellplätze eingerichtet, die auch für die Nachbargrundstücke zur Nutzung zur Verfügung stehen. Diese beeinträchtigen jedoch nicht die Privatsphäre. Diese Doppelhaushälfte ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit einem modernen bayerischen Flair sind. Nicht nur für „Wasserratten“ der perfekte Wohnort,

sondern auch für Bergsportbegeisterte. Zum Chiemsee sind es zu Fuß nur ca. 600 m, in ca. 17 km erreichen Sie die Chiemgauer Alpen. Das Haus, aus dem Jahr 1986, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup> sehr viel Platz und verfügt über insgesamt 7 Zimmer. Auf dem ca. 503 m<sup>2</sup> großen Grundstück können sich Gartenliebhaber ihren Traumgarten anlegen oder es einfach und sehr pflegeleicht gestalten. Gerne nehmen wir uns für Sie die Zeit und freuen uns, Ihnen die Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

???????? ??????????: 42195016 - 83339 Chieming

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

#### ERDGESCHOSS:

- Wohnzimmer mit großem Kachelofen (neuer Einsatz 2020)
- Vom Wohnzimmer Ausgang auf die windgeschützte Terrasse und in den Garten, Südwestausrichtung
- Wintergarten/Esszimmer, neu errichtet in 2015, mit zwei großen Fensterfronten, Fußbodenheizung
- Ausgang auf die Terrasse vom Esszimmer, Ausrichtung Südwest
- Essdiele/bayerische Stube mit handgefertiger Eckbank und holzgetäfelter Rückwand in Astfichte, massivem "Jockerltisch" mit Ahornplatte, Holzdecke, von hier aus Befuerung des Kachelofens
- Küche in 2018 neu eingebaut, mit hochwertigen, maßgefertigten Einbauschränken und E-Geräten von Miele,
- Böden: hochwertigen Eichedielen, Eicheparkett, bzw. Fliesen
- Fenster 3-fach verglast
- offener Treppenaufgang

#### OBERGESCHOSS:

- durch eine Fensterfront abgeschlossener Flur
- Badezimmer, 2019 komplett saniert, mit großer Dusche, WC, Waschbecken, maßgefertigte Schränke und hellen großformatigen Fliesen
- Ein Schlafzimmer mit eigenem Duschbad und abgehängter Schlafebene, Ausrichtung Norden
- Ein Schlafzimmer mit Balkon, Ausrichtung Süden
- Ein Durchgangszimmer für Gäste oder Büro
- Ein weiteres Schlafzimmer
- Böden: Eichedielen, bzw. Eicheparkett

#### Sonstiges:

- Großes Gartenhaus
- Heizöl im Erdtank ca. 5.000 Ltr.
- Drei Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück mit eingetragenem Nutzungsrecht

???????? ??????????: 42195016 - 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. In Traunstein gibt es weitere Schulen, Gymnasien sowie auch die Montessorischule. Ebenfalls im nahegelegenen Gut Ising befindet sich ein beliebtes Landschulheim. Ob Wandern, Radfahren, Segeln, Walken, Schwimmen, Golfen, Reiten oder Skifahren - sportlich Begeisterte finden hier alles, was das Herz begehrt. Durch die gute Anbindung 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. Unsere hier angebotene Immobilie liegt in dem Teilort Stöttham, sehr nahe am Chiemsee und doch sehr ruhig und abseits aller Touristenströme. Entfernungen - Traunstein ca. 11 km - Rosenheim ca. 37 km - Salzburg ca. 57 km - München ca. 93 km - München Flughafen ca. 95 km - Salzburg Flughafen ca. 48 km

???????? ??????????: 42195016 - 83339 Chieming

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 150.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 42195016 - 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)