

Aschau im Chiemgau

Bayerisches Landhaus am Fuße des Spitzsteins in den Chiemgauer Alpen

VP azonosító: 42195018



VÉTELÁR: 920.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 905 m²

VP azonosító: 42195018 - 83229 Aschau im Chiemgau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 42195018 - 83229 Aschau im Chiemgau

Áttekintés

VP azonosító	42195018
Hasznos lakótér	ca. 190 m ²
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	7
Hálósobák	5
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1995
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	920.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 0 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 42195018 - 83229 Aschau im Chiemgau

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	99.10 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.01.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Olaj		

VP azonosító: 42195018 - 83229 Aschau im Chiemgau

Az ingatlan



VP azonosító: 42195018 - 83229 Aschau im Chiemgau

Az ingatlan



VP azonosító: 42195018 - 83229 Aschau im Chiemgau

Az ingatlan



VP azonosító: 42195018 - 83229 Aschau im Chiemgau

Az ingatlan



VP azonosító: 42195018 - 83229 Aschau im Chiemgau

Az ingatlan



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.: 0123 - 45 67 89 0

www.von-poll.com

VP azonosító: 42195018 - 83229 Aschau im Chiemgau

Az ingatlan



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

VP azonosító: 42195018 - 83229 Aschau im Chiemgau

Az els? benyomás

Dieses gemütliche, im bayerischen Stil erbaute, Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 befindet sich in einer malerischen Umgebung, nahe des Bergsteigerdorfs Sachrang in einem Weiler und bietet ein herrliches Bergpanorama. Umgeben von einer schönen Nachbarschaftsbebauung, in einem kleinen oberbayerischen Dorf, liegt das Haus, etwas zurückversetzt, sehr schön platziert im großen Grundstück. Der Zugang zum Haus und der Garage erfolgt über die befestigte Einfahrt, die auch noch Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Empfangen werden Sie in der großzügigen Diele mit einem offenen Treppenhaus, das in alle Ebenen, Erd-, Dach- und Untergeschoss, führt. Hier befindet sich auch das Gäste-WC. Für Garderobenschränke ist ausreichend Platz vorhanden. Zur Linken befindet sich die separate, sehr durchdacht ausgestattete Küche. Geschickt wurde ein kleiner Speiseraum integriert. In der dadurch entstandenen Ecke ist eine gemütliche kleine Essecke eingebaut mit Eckbank und Tisch, die sich hervorragend eignet für ein kleines Familienessen und natürlich fleissige Helfer beim Kochen. Die Kücheneinrichtung, bestehend aus vielen Unter- und Oberschränken, ist in weiß gehalten. Ein gemauerter Abzug befindet sich über der Herdplatte und dem Backofen. Selbstverständlich bietet die Einrichtung auch eine Spülmaschine, ein großes Waschbecken und einen Kühlschrank. Ein Highlight dieses Hauses ist das Wohn-/Esszimmer. Ein Erker, mit Fensterfront rundum, ist im bayerischen Stil möbliert, mit einer massiven Eckbank aus Fichtenholz und einem massiven Holztisch. Für gemütliche Wärme sorgt der Kaminofen mit gepolsteter Sitzbank. Die Befuerung befindet sich in der Diele, sodass anfallender Staub und Asche nicht ins Wohnzimmer gelangen. Die Decke wurde sehr aufwendig mit hellem Fichtenholz verkleidet und teilweise mit Schnitzereien verziert. Der Erker des Wohnzimmers liegt in Südausrichtung. Zugänge zu der großen Terrasse sind sowohl auf der Südwestseite, als auch auf der Ostseite. Eine Markise schützt auf der Südseite vor Sonne. Die Fenster im Wohnzimmer wurden 2022 komplett erneuert. Der Schlafbereich im Erdgeschoss ist separiert und kann dadurch sehr variabel genutzt werden, aktuell als Bereich mit einem Schlafzimmer, einem separaten kleinen Wohnzimmer und eigenem Badezimmer. Die Ausstattung des Badezimmers besteht aus einem Waschtisch mit großem Spiegel und umlaufenden Schrankelementen, Dusche, Eckbadewanne und WC. Boden und Wände sind gefliest. Hervorragend geeignet für alleinstehende Familienangehörige, oder Dauergäste. Selbstverständlich auch ein perfekter Bereich für die Eigentümer als Schlafzimmer mit Ankleide. Über das offen gestaltete Treppenhaus, mit einer massiven Holzreppe, erreichen Sie das Dachgeschoss mit offenem Dachstuhl aus hellen massiven Eichtholzbalken. Aufgrund des hohen Kniestocks kann die gesamte Fläche gut genutzt werden. Zur Verfügung steht hier ein großer heller Wohn-/Essraum. Integriert ist eine kleine aber feine Einbauküche. Von hier

aus ist auch der Zugang zum Ost-Balkon, mit einem herrlichen freien Blick auf Berge und Umland. Der Anschluß eines Kaminofens wäre hier noch möglich. Drei helle Schlaf-/Arbeitszimmer jeweils mit Dachflächenfenster bieten viel Platz für eine große Familie. Das Bad ist ausgestattet mit einer großen Dusche, Waschbecken und Toilette. Dieses Geschoss kann sehr variabel genutzt werden, eventuell auch von Familienangehörigen als separate Wohnung. Es handelt sich jedoch nicht um eine abgeschlossene, separate Wohnung und eignet sich deshalb nicht zur Fremdvermietung. Das Untergeschoss bietet ebenso wie die anderen Geschosse sehr viel Platz. Ein Kellerraum mit einer schönen Gewölbedecke ist als Bar ausgebaut, mit einer Theke mit Waschbecken und Kühlschrank und einer großen Sitzbank mit Tisch und Stühlen. Der großzügig geöffnete Kellerschacht lässt durch das Fenster sehr viel Tageslicht in diesen Raum und sorgt somit auch für eine sehr gute Belüftung. Vorhanden ist auch für einen Waschraum, Werkraum und Lagerraum/Keller sowie die Öl-Heizung mit den Öl-Tanks. Von der Waschküche aus führt zusätzlich eine Außentreppe auf das Grundstück. Der Großteil des Grundstücks besteht aus Rasenflächen die sich im Süden und abgewandt von der Straßenseite, im Westen befinden. Im nördlichen Bereich wird das Grundstück durch eine Hecke begrenzt, an den anderen Seite ist das Grundstück offen, bzw. lockerer mit Sträuchern bepflanzt. Hobbygärtner finden einen bereits vorbereiteten, aber nicht mehr bewirtschafteten, Gemüsegarten, der nur wieder auf Vordermann gebracht werden muss, sowie ein Gewächshaus (neu 2018) vor. Eine Garage und zwei Stellplätze in der großen Einfahrt geben ausreichend Platz für den Fuhrpark. Sehr praktisch zwischen der Garage und dem Haus befindet sich noch ein Lagerraum für Gartengeräte, Holz und vieles mehr. Sowohl von der Garage als auch vom Lagerraum führt eine Tür auf das Grundstück. Das Grundstück ist nicht an die Kanalisation angeschlossen. Das Abwasser wird über eine Kleinkläranlage geleitet. Im Jahr 2024 wurde die Abdichtung der Kleinkläranlage erneuert, sowie eine neue Pumpe installiert. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung einer Besichtigung kontaktieren Sie uns gerne.

VP azonosító: 42195018 - 83229 Aschau im Chiemgau

Részletes felszereltség

ERDGESCHOSS

- Wohn-/Esszimmer mit möblierter Essecke im Erker und großem Kaminofen mit Sitzbank
- Befeuerung des Kaminofens von der Diele aus
- Essecke möbliert mit massiver Holzbank, einem Stuhl und massivem Holztisch
- Ausgang auf die Terrasse vom Wohnzimmer aus auf die Ostseite, wie auch auf die Südwestseite
- Küche komplett möbliert, mit Einbaugeräten, Sitzecke (Eckbank, Stuhl, Tisch) und separater Speisekammer
- Abgetrennter Schlafbereich mit zwei Schlafzimmern und Badezimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette
- Gäste-WC
- Bodenbelag: Ein Schlafzimmer mit Laminat, ein Schlafzimmer mit Teppichboden ansonsten überall Fliesen
- Decken: Im Wohnzimmer Fichtenholzdecke natur, mit typisch bayerischen Schnitzereien verziert, in den Zimmern mit Paneelen abgehängt, im Badezimmer gestrichen
- Offenes Treppenhaus mit massiver Holzterrasse und Holzgeländer

DACHGESCHOSS

- Diese Ebene ist aktuell ausgebaut als zweiter separater Wohnbereich
- Großes Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchenbereich
- Einbauküche
- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC
- Böden: Wohn-/Esszimmer Flur und Badezimmer gefliest, zwei Zimmer mit Teppichboden, ein Zimmer mit Laminat
- Decken: offener Dachstuhl mit Sichtholzbalken, im Bad abgehängt
- Anschluß eines Kaminofens ist möglich

UNTERGESCHOSS

- Vier Kellerräume
- Ein Raum davon ausgebaut als Barzimmer mit großer Sitzbank, Esstisch, Stühlen und Bartheke mit Spülbecken, kleinem Kühlschrank und Barstühlen
- Ein Raum davon mit Ausgang in den Garten
- Heizraum mit Öltanks (ca. 4.500 Ltr.)
- Böden: Im Werkraum Betonboden, ansonsten alles gefliest

SONSTIGES

- Garten mit kleinem Gewächshaus, separat angelegtem Gemüsegarten, diversen

Sträuchern und großflächigem Rasenbereich

- Parken: Eine Garage, zwei Stellplätze

- Kleinkläranlage

Internetanschluss möglich lt. Internetrecherche, z. B. 1.000 MBit/s über diverse Anbieter
(unverbindliche Angabe, ohne Gewähr)

VP azonosító: 42195018 - 83229 Aschau im Chiemgau

Minden a helyszínr?!

Der Luftkurort Aschau, überragt vom Schloss Hohenaschau sowie das Bergsteigerdorf Sachrang bieten in näherer Umgebung alle Arten sportlicher Betätigung wie Golf, Reiten, Tennis, Schwimmen, (Berg)Wandern, Klettern, Mountainbiken, Langlauf und Skifahren. Auch die Kulinarik kommt durch die urigen Gasthöfe, Biergärten und Gourmetrestaurants nicht zu kurz. Ein reiches Kulturleben verstärkt das Wohlbefinden in dieser herrlichen Landschaft. Eine beste ärztliche Versorgung ist vor Ort gewährleistet wie auch Geschäfte für den täglichen Bedarf. Die Anbindung an Prien und Rosenheim wird durch die öffentlichen Verkehrsmittel – Busse und Regionalbahn – gewährleistet. Nach 15 Minuten Bahnfahrt steigt man in Prien in den IC oder den Regionalexpress nach Salzburg oder München. Die Zufahrt zur Autobahn München–Salzburg ist optimal gelegen und in ca. 10 Minuten erreichbar. München oder Salzburg sind in knapp einer Stunde erreichbar. Fußläufig gelangen Sie in die nahen Berge zum Wandern oder auch Klettern, ebenso animiert in kurzer Reichweite eine Skiloipe zum Langlaufen oder aber in Sachrang das Skigebiet zum Skifahren. Ebenso erreichen Sie die grossen Ski- und Wandergebiete der Kitzbüheler Alpen relativ zügig. Der Chiemsee ist nur ca. 20 Min. entfernt von der Liegenschaft. Unsere hier angebotene Immobilie liegt in Innerwald, umgeben von den Chiemgauer Alpen auf einer Höhe von 735 m ü. NHN, unweit der österreichischen Grenze (Tirol). Entfernungen: Aschau im Chiemgau ca. 8 km Chiemsee ca. 17 km Rosenheim ca. 30 km Kitzbühel ca. 58 km Salzburg ca. 80 km München ca. 90 km Flughafen Salzburg ca. 72 km Flughafen München ca. 125 km

VP azonosító: 42195018 - 83229 Aschau im Chiemgau

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.1.2033. Endenergieverbrauch beträgt 99.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

VP azonosító: 42195018 - 83229 Aschau im Chiemgau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23 Chiemsee
E-Mail: chiemsee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com