

Aschau im Chiemgau

# Wohnen in den Bergen: Großzügige Wohnung mit Terrasse, Garten, TG, Stpl.

*Objektnummer: 26195028*



**KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 26195028 - 83229 Aschau im Chiemgau

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

**Objektnummer: 26195028 - 83229 Aschau im Chiemgau**

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>26195028</b>
Wohnfläche	<b>ca. 98,5 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>2</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Baujahr	<b>1988</b>
Stellplatz	<b>1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage</b>

Kaufpreis	<b>440.000 EUR</b>
Wohnung	<b>Erdgeschosswohnung</b>
Provision	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
Ausstattung	<b>Terrasse, Kamin, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche</b>

**Objektnummer: 26195028 - 83229 Aschau im Chiemgau**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	185.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.04.2029	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26195028 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195028 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195028 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195028 - 83229 Aschau im Chiemgau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26195028 - 83229 Aschau im Chiemgau**

## Ein erster Eindruck

Wohnen, wo andere Urlaub machen - mit Bergblick - im beliebten Bergsteigerort Sachrang/Aschau im Chiemgau

In einer der schönsten Ecken des Chiemgaus, eingebettet zwischen Kampenwand und den weiten Wiesen des Prentials, präsentiert sich diese besondere Wohnung auf zwei Ebenen. Wer ein Zuhause mit Ruhe, Naturbezug und flexiblen Wohnmöglichkeiten sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Ein Grundriss, der Freiraum schafft

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem hellen und sehr großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem großen Gartenanteil, einer praktischen offenen Küche sowie einem Badezimmer.

Der schöne, große Kaminofen spendet Wärme und das Gefühl von Geborgenheit , während Sie nach draußen auf die Berge schauen.

Helle Fliesen unterstreichen die freundliche Wirkung der gesamten Wohnung.

Über eine schöne Holztreppe erreichen Sie das wohnlich ausgebauten Souterrain mit einem großzügigen und sehr hellen Schlafzimmer. Hochwertiger Parkettboden und das zusätzliche, in 2014, modernisierte Badezimmer sorgen hier für Komfort und Flexibilität.

Privater Garten – ein besonderes Highlight

Der zur Wohnung gehörende Gartenanteil von ca. 200 m<sup>2</sup> bietet viel Raum für individuelle Gestaltung – von entspannter Wohlfühlzone bis zum naturnahen Rückzugsort. Eine praktische Gartenhütte erweitert den Nutzwert zusätzlich und schafft Platz für Geräte, Gartenmöbel oder saisonale Utensilien.

Die Terrasse bildet den harmonischen Übergang zwischen Innen und Außen, während der Blick auf die umliegende Bergwelt jeden Tag zu einem besonderen Genuss wird.

Parken ohne Kompromisse

Ein wertvoller Vorteil dieser Immobilie: Im Kaufpreis sind sowohl ein Tiefgaragenstellplatz als auch ein zusätzlicher Außenstellplatz enthalten.

Solide Bauweise & gepflegter Zustand

Das 1988 massiv errichtete Haus bietet eine gute Bausubstanz und gepflegtes Wohnumfeld. Die Wohnung eignet sich hervorragend für Eigennutzer, Pendler, Zweitwohnsitzsuchende oder als Ferienimmobilie.

**Objektnummer: 26195028 - 83229 Aschau im Chiemgau**

## Ausstattung und Details

### ERDGESCHOSS:

- Böden: Fliesen
- Wände: weiß gestrichen
- Holzfenster und Terrassentür mit Doppelverglasung
- Wohnbereich mit großem Kaminofen
- Massivholzküche mit Elektrogeräten
- Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Terrasse mit 200 qm Gartenanteil

### SOUTERRAIN:

- Böden: Fliesen im Bad und im Nutzraum, Parkett im Schlafzimmer
- Stauraum unter Treppe
- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster

**Objektnummer: 26195028 - 83229 Aschau im Chiemgau**

## Alles zum Standort

Das Präsental mit seinem Luftkurort Aschau i. Chiemgau und dem Bergsteigerdorf Sachrang bietet das ganze Jahr über Urlaubsfeeling pur - hier können Sie oberbayerische Lebensart genussvoll erleben...

Wunderbar plätschernd schlängelt sich der Wildbach Prien durch das hügelige Land des gleichnamigen Tals - malerisch umrahmt vom Hausberg des Chiemgaus, der Kampenwand, deren dreizeckiger Gipfel das Wahrzeichen der Region ist. Ihm zu Füßen liegt der traditionsreiche Luftkurort Aschau im Chiemgau, der schon seit über 130 Jahren „Sommerfrischlern“ wie Winterurlaubern als erholsames Domizil dient.

Das Bergsteigerdorf Sachrang liegt umrahmt von den Bergen Geigelstein und Spitzstein, mit einem wunderschönen Blick auf den Zahmen Kaiser in Tirol.

Das auffallendste Gebäude ist die Barockkirche St. Michael, die 1687/1688 nach den Plänen von Giovanni Gaspare Zuccalli und Lorenzo Sciasca errichtet wurde. Zusammen mit den umliegenden historischen Bauernhäusern steht sie unter Denkmalschutz. Etwas außerhalb des Ortes, in einer ruhig gelegenen Lichtung, liegt die Ölbergkapelle. Die Ölbergkapelle wurde von Sachrangs bekanntestem Bürger, dem „Müllner-Peter“, nach Jahrzehntelangem Verfall wiedererrichtet.

Eine starke Dorfgemeinschaft mit vielen Vereinen und großem ehrenamtlichen Engagement, pflegt die Tradition und investiert in die Zukunft. Meisterkurse mit Oboe, Harfe, Horn und Gesang mit international renommierten Professoren und hochbegabten Schülern bereichern das Kulturleben.

Auch finden Sport- und Naturbegeisterte viele Mountainbike- und Wandertouren, im Winter gespurte und präparierte Loipen und Trainingslifte im relativ schneesicheren Tal.

**Objektnummer: 26195028 - 83229 Aschau im Chiemgau**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.4.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 185.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 26195028 - 83229 Aschau im Chiemgau**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Král & Bernd Král

---

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee

Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0

E-Mail: [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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