

Aschau im Chiemgau

! RESERVIERT ! Großzügig Wohnen in traditionellem Landhaus mit Berg- und Schlosssicht

Objektnummer: 24195012



KAUFPREIS: 920.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 276 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.626 m²

Objektnummer: 24195012 - 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: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

Auf einen Blick

Objektnummer	24195012
Wohnfläche	ca. 276 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	920.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	11.09.2033
Befuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	198.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

Die Immobilie



Objektnummer: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

Die Immobilie



Objektnummer: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

Die Immobilie



Objektnummer: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

Die Immobilie



Objektnummer: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

Die Immobilie



Objektnummer: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

Die Immobilie



Objektnummer: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

Die Immobilie



Objektnummer: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

Die Immobilie



Objektnummer: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

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.



Ihre Immobilienspezialisten am Chiemsee und Umgebung.

Von der exklusiven und professionellen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 08051 - 96 18 80 0



Cornelia Král & Bernd Král
Geschäftsstellenleiter

Bernauer Straße 23 | 83209 Prien am Chiemsee | chiemsee@von-poll.com

www.von-poll.com/chiemsee

Objektnummer: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

Die Immobilie



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

Ein erster Eindruck

Dieses traditionelle Landhaus liegt in Hohenaschau, zugehörig zu Aschau im Chiemgau. Es verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 276 m² auf drei Etagen und befindet sich auf einem etwa 1.600 m² großen Grundstück – mit freiem Blick ins Grüne, ohne gegenüberliegende Nachbarhäuser. Das Grundstück ist rechts und links in eine Wiesenlandschaft eingebettet, der weite Blick auf die Berge ist unverbaubar. Ein Rückzugsort vom Alltag, aber mitten im Leben. Keine Industrieanlagen in der Nähe. Das Baujahr des Hauses ist 1973, es wurde 1991/92 umfassend modernisiert, um einen angenehmen Wohnkomfort zu bieten. Dank der Zentralheizung mit teilweiser Fußbodenheizung und einem Kachelofen (Grundofen) ist eine effiziente Beheizung des Hauses sichergestellt. Das Landhaus beeindruckt mit einer optimalen Raumverteilung auf neun Zimmer, darunter sieben geräumige Schlafzimmer. Hier finden Familien genügend Platz, um sich individuell zu entfalten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoss mit eigener Küche und Bad als separaten Wohnbereich für Familienmitglieder oder Gäste zu nutzen. Die Immobilie verfügt über drei Badezimmer und ein Gäste-WC, was den Morgenstress minimiert und eine komfortable Nutzung ermöglicht. Als weiteres Highlight hervorzuheben ist der große, nach Süden ausgerichtete Garten; er darf wieder aus dem Dornröschenschlaf geholt werden, kann auch als Selbstversorgergarten dienen und bietet Ihnen für Ihre eigenen Ideen ein idyllisches Plätzchen zum Relaxen und Spielen. Ebenso laden die Balkone und Terrassen des Hauses zum Verweilen und Entspannen im Freien ein und gewähren einen herrlichen Blick in die Berge. Den großzügig bemessenen Eingangsbereich erreichen Sie auch direkt über die Garage, so kommen Sie an Regentagen trockenen Fußes ins Haus und können Ihr Gepäck oder Ihre Einkäufe bequem ausladen. Die Küche liegt zwischen Esszimmer und dem angrenzenden Wintergarten, je nach Lust und Laune können Sie sich aussuchen, wo Sie essen möchten. Die Kücheneinrichtung wurde in Schreinerqualität in Massivholz ausgeführt und beinhaltet u.a. 2 Backöfen und eine Arbeitsplatte aus Granit. In die oberen Räume gelangen Sie durch das wunderschöne traditionelle Treppenhaus. Hier befinden sich die Schlaf- bzw. Arbeitsräume sowie zwei Badezimmer und ein großer Südbalkon, der von jedem Schlaf-/Arbeitszimmer aus betreten werden kann. Jedes Zimmer verfügt über einen direkten Zugang vom Treppenhaus her. Das Dachgeschoss eignet sich als separate Wohnung für Gäste oder Familienmitglieder. Die traditionelle Ausstattungsqualität des Hauses gibt Ihnen die Freiheit, Ihre kreativen Ideen einzubringen, um das Landhaus nach Ihren persönlichen Vorstellungen (neu) zu gestalten. Zwei Einzelgaragen und ein Frestellplatz runden dieses Angebot ab. Die Immobilie zeichnet sich u.a. durch ihre Wohnlage aus: Sie blicken nur ins Grüne, mitten hinein in die Natur – Wiesen und Berge. Direkt am Haus

können Sie Spaziergänge oder Wanderungen beginnen oder im Winter zu der nachts beleuchteten Loipe Aschau-Sachrang fahren. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in naher Umgebung. Gerne nehmen wir uns die Zeit für eine Besichtigung vor Ort, um Sie von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

Objektnummer: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

Ausstattung und Details

- Böden: Fischgrätenparkett, Stabparkett, Fliesen, Travertin im Treppenhaus und Treppenstufen
- Fenster 2010 neu - Kunststoff weiß, Doppelverglasung, Spezialglas
- Türen Holz weiß
- Bäder gefliest
- Küche aus Massivholz (Birke) mit 2 Backöfen, großes Ceranfeld, Spülbecken, Spülmaschine
- Wintergarten mit massiver maßgefertigter Eckbank und passendem Tisch (Ahorn)
- Überdachter Freisitz mit Außenkamin und angrenzendem Abstellraum
- Alle Schlafzimmer im OG mit Balkon, alle Zimmer im EG mit Ausgang auf die Terrasse
- Große Terrasse mit Solnhofer Platten
- Öl-Zentralheizung, teilweise Fußbodenheizung
- Fotovoltaikanlage Modulleistung 9,88 kWp
- Zwei Garagen, ein Frestellplatz
- Großer Garten

Objektnummer: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

Alles zum Standort

Aschau, überragt vom Schloss Hohenaschau, wo sich auch die Immobilie befindet, bietet in näherer Umgebung alle Arten sportlicher Betätigung wie Segeln, Golfen, Reiten, Tennis, Schwimmen, (Berg)Wandern, Klettern, Mountainbiken, Langlauf und Skifahren. Kulinarisch ist für jeden Geschmack und alle Ansprüche gesorgt: von den klassischen Gasthöfen mit ihren Biergärten bis zum Sterne-Restaurant. Zur Kulinarik passt die Kultur: Ein reiches Kulturleben mit z.B. Konzerten und Ausstellungen verstärkt das Wohlbefinden und passt in diese herrliche Landschaft. Beste ärztliche Versorgung vor Ort ist gewährleistet und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in Aschau gut zu erreichen. Krankenhäuser und Fachärzte sind in Prien am Chiemsee in ca. 20 Minuten zu erreichen. Die Anbindung an Prien, Chiemsee und Rosenheim wird durch die öffentlichen Verkehrsmittel – Busse und Regionalbahn – sichergestellt. Nach 15 Minuten Bahnfahrt steigt man in Prien in den IC oder den Regionalexpress nach Salzburg oder München. Zusätzlich sorgt ROSI für Mobilität im Chiemgau: Der ÖPNV wird ergänzt durch diese Mini-Busse mit E-Antrieb, die als On-Demand-Service auf Abruf gebucht werden können. Die Zufahrt zur Autobahn München–Salzburg ist in ca. 10 Minuten erreichbar. Die Fahrzeit nach München oder Salzburg beträgt weniger als eine Stunde. Entfernungen: Autobahnanschluss Frasdorf ca. 8 km Prien am Chiemsee ca. 15 km Rosenheim ca. 23 km Salzburg ca. 70 km Skigebiete Kitzbühel ca. 77 km München ca. 80 km Flughafen Salzburg ca. 66 km Flughafen München ca. 116 km Musikschule ca. 1,5 km Naturschwimmbad ca. 2,5 km Langlauf-Loipe Sachrang ca. 13 km Festspielhaus Erl ca. 27 km Prienavera ca. 15 km Opern-Festival Gut Immling ca. 25 km Oberaudorf mit beleuchteter Skipiste ca. 24 km Steinplatte: Ski auf 2000 m Höhe ca. 67 km Chiemgau Thermen Bad Endorf ca. 20 km

Objektnummer: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 198.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24195012 - 83229 Aschau im Chiemgau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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