

Schleching

# Ein- bis Zweifamilienhaus in herrlicher Alpenlagen unweit des Chiemsees

Objektnummer: 25102023



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

KAUFPREIS: 934.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 829 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25102023 - 83259 Schleching

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25102023 - 83259 Schleching

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25102023   |
| Wohnfläche   | ca. 320 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 9          |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 4          |
| Baujahr      | 1979       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 934.900 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 360 m²                                                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Balkon                      |

Objektnummer: 25102023 - 83259 Schleching

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergieverbrauch         | 91.40 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 04.06.2030      | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befeuernng                 | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1979              |



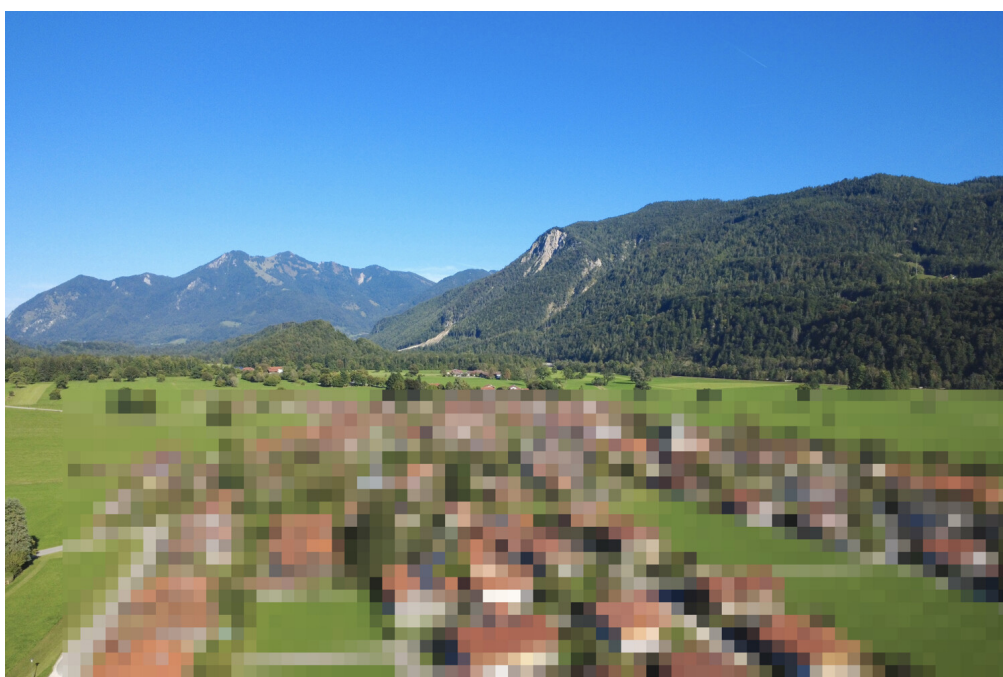
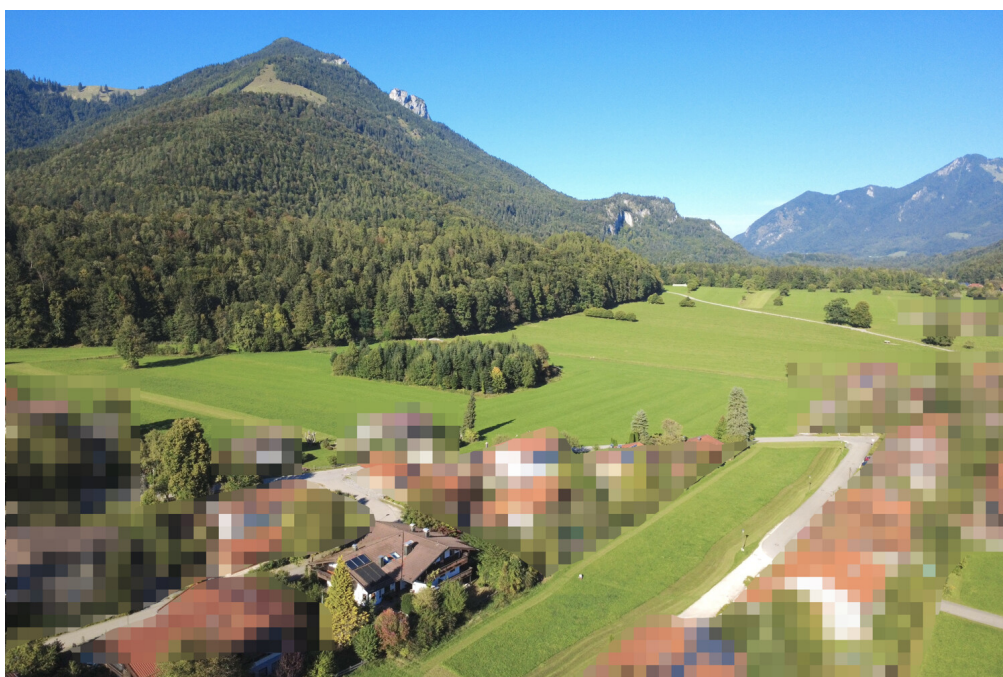
Objektnummer: 25102023 - 83259 Schleching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25102023 - 83259 Schleching

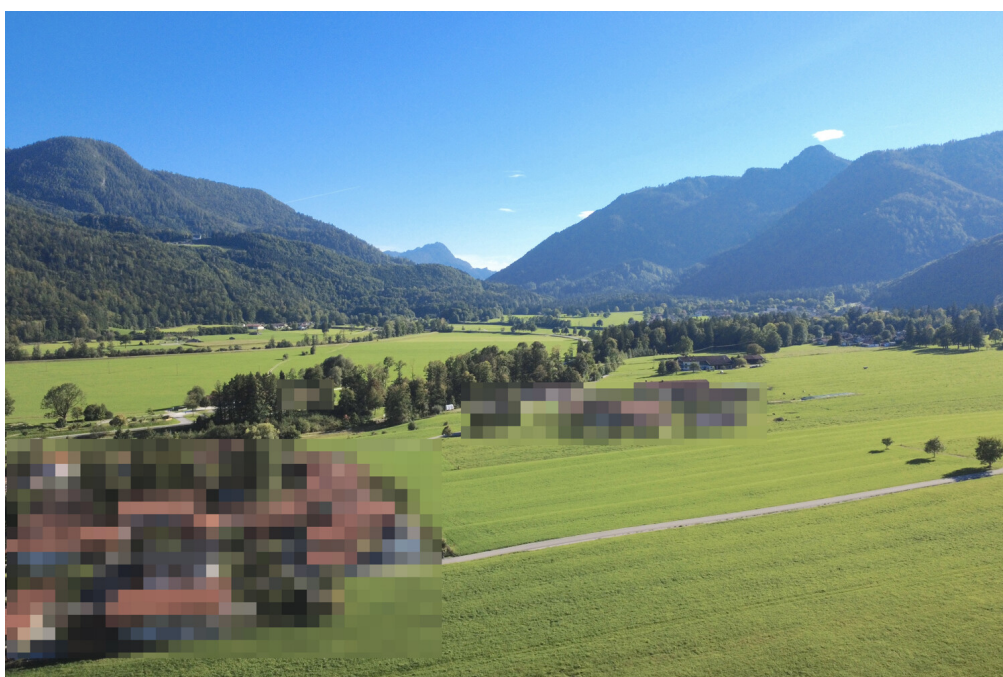
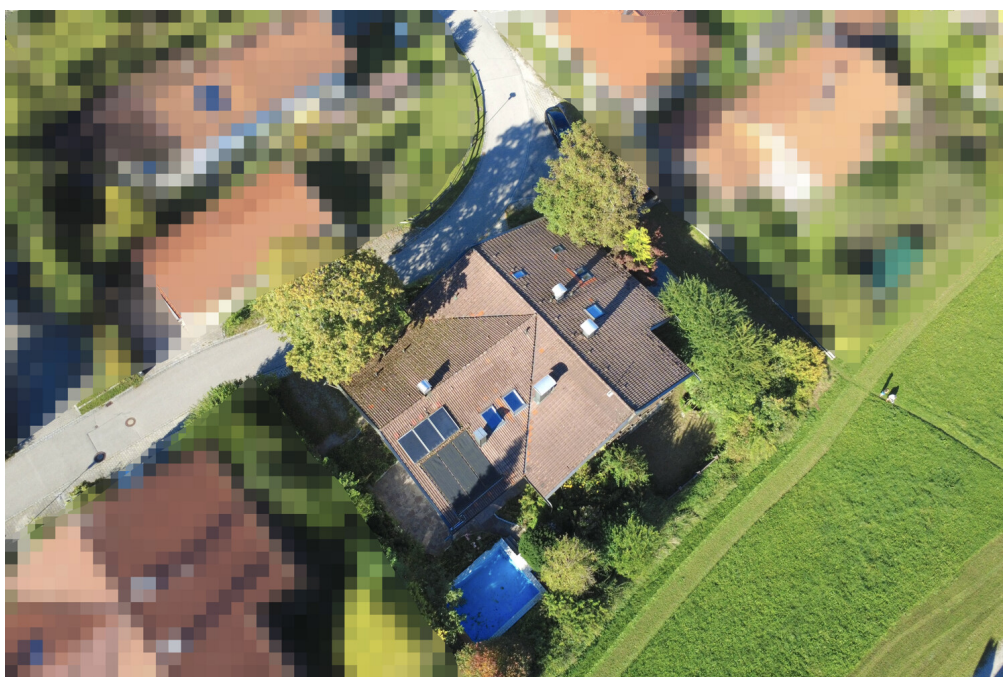
## Die Immobilie





Objektnummer: 25102023 - 83259 Schleching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25102023 - 83259 Schleching

## Die Immobilie





Objektnummer: 25102023 - 83259 Schleching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25102023 - 83259 Schleching

## Die Immobilie



Hier sind wir für Sie präsent.  
Ihr regionaler Ansprechpartner  
für erstklassigen Service!

Bahnhofstraße 1 | 83435 Bad Reichenhall  
T.: 08651 - 96 59 59 0 | [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

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



Objektnummer: 25102023 - 83259 Schleching

## Die Immobilie





Objektnummer: 25102023 - 83259 Schleching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25102023 - 83259 Schleching

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Mehrgenerationenhaus aus dem Jahr 1979 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 320 m<sup>2</sup>, einer Gesamtnutzfläche von 360 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 829 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist in einem guten aber sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch aufgrund ihrer soliden Bausubstanz vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Genehmigung für ein großes Carport liegt bereits vor. Jedoch wurde dies nicht mehr realisiert.

Das Haus, das ideal als Mehrgenerationenhaus genutzt werden kann, teilt sich in zwei Wohneinheiten auf, die sich jeweils über zwei Etagen erstrecken. Die kleinere Einheit bietet ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während die größere Einheit mit ca. 220 m<sup>2</sup> mehr Platz für eine größere Familie bietet. Eine Wohnflächenberechnung wird gerade erstellt. Insgesamt stehen den Bewohnern 9 Zimmer zur Verfügung, darunter 6 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, die eine komfortable Raumverteilung ermöglichen.

Ein herausragendes Merkmal der Immobilie sind die vier Balkone, die jeweils einen beeindruckenden Bergblick bieten und somit den idealen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien darstellen. Die großzügige Terrassen im Erdgeschoss und ein zusätzlicher Wohnbereich im Untergeschoss mit Terrasse, Bad und angrenzender Sauna erweitern den Wohnraum und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die auch in kälteren Monaten für angenehme Wärme sorgt. Mehrere große Kamine mit Betriebszulassung bieten zusätzliche Heizmöglichkeiten und schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre.

Der Außenbereich des Grundstücks umfasst einen Garten mit einem Außenbecken, das in den Sommermonaten für Erfrischung sorgt. Das Grundstück selbst ist teilweise von neugierigen Blicken geschützt, was ein Höchstmaß an Privatsphäre gewährleistet.

Trotz der anstehenden Modernisierungsmaßnahmen bietet die Immobilie eine sehr gut erhaltene Bausubstanz, die eine solide Grundlage für individuelle Umgestaltungswünsche darstellt. Diese Immobilie stellt eine ausgezeichnete Gelegenheit dar, in eine geräumige, vielseitige Wohnlösung zu investieren, die durch ihre Flexibilität und Lage besticht.

Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung einen eigenen



Eindruck von den Möglichkeiten und dem Potenzial dieser Immobilie zu verschaffen.

Objektnummer: 25102023 - 83259 Schleching

## Alles zum Standort

Diese herrlich gelegene Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Lage von Schleching inmitten der Chiemgauer Berge. Von hier gehen einige Wanderwege ab zu schönen, bewirtschafteten Almen oder man erkundet mit dem Rad die Gegend um die Tiroler Ache bis hin zum Chiemsee.

Die A 8-Anschlussstellen Bernau am Chiemsee und Grabenstätt / Chieming gewährleisten eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung München oder Salzburg. In 30-35 Minuten erreicht man auch die benachbarten Kreisstädte Rosenheim und Traunstein.

Ein Ausflug mit Einkaufsbummel in die Mozartstadt Salzburg lohnt sich schon wegen der kurzen Fahrtzeit von ca. 45 Minuten. Die Entfernung nach München beträgt etwa 60 Autominuten und zum Salzburger Airport nur 40 Minuten.

Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie eine gute medizinische Versorgung sind in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Neben dem ortseigenen Kindergarten betreibt die Gemeinde auch eine eigene Volksschule. Alle anderen weiterführenden Schulen gibt es in den nahegelegenen Nachbargemeinden.

Durch die umfangreichen Freizeitmöglichkeiten ist das Gebiet für Urlaubsgäste als auch für Wochenendausflügler sehr beliebt. Neben den Möglichkeiten zum Wandern und Paragliding bietet die benachbarte Gemeinde Unterwössen auch noch einen weithin bekannten Segelflugplatz mit Landeerlaubnis für kleine Sportflugzeuge.



Objektnummer: 25102023 - 83259 Schleching

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 91.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25102023 - 83259 Schleching

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall

Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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