

Marquartstein

# Modernisierte Wohnung mit vielfältigen Nutzungsoptionen und Alpenpanorama

Property ID: 26102011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 189.600 EUR • LIVING SPACE: ca. 57,87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26102011 - 83250 Marquartstein**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26102011 - 83250 Marquartstein**

## At a glance

Property ID	<b>26102011</b>
Living Space	<b>ca. 57,87 m<sup>2</sup></b>
Rooms	<b>2</b>
Bedrooms	<b>1</b>
Bathrooms	<b>1</b>
Year of construction	<b>2000</b>
Type of parking	<b>1 x Outdoor parking space</b>

Purchase Price	<b>189.600 EUR</b>
Type	<b>Ground floor</b>
Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Total Space	<b>ca. 57 m<sup>2</sup></b>
Modernisation / Refurbishment	<b>2008</b>
Condition of property	<b>Well-maintained</b>
Construction method	<b>Solid</b>

Property ID: 26102011 - 83250 Marquartstein

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	53.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.07.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 26102011 - 83250 Marquartstein

## The property



Property ID: 26102011 - 83250 Marquartstein

## The property



Property ID: 26102011 - 83250 Marquartstein

## The property



Property ID: 26102011 - 83250 Marquartstein

## The property



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)

Property ID: 26102011 - 83250 Marquartstein

## The property



Property ID: 26102011 - 83250 Marquartstein

## The property



**Property ID: 26102011 - 83250 Marquartstein**

## **A first impression**

Die helle und vielseitig nutzbare Wohnung befindet sich in einem 2000 erbauten, sehr gepflegten Haus mit insgesamt sechs Parteien. Die Wohnung wurde 2008 für die gewerbliche Nutzung umgewidmet, kann aber problemlos wieder in reine Wohnnutzung zurückgewidmet werden. Die hierfür evtl. gewünschten Renovierungsarbeiten wurden von den Verkäufer mit rund 30.000 Euro vom Angebotspreis bereits nachgelassen.

Die großzügige Fläche von knapp 58 Quadratmetern teilt sich auf in zwei Räume, ein Bad mit Dusche und einer kleinen Diele. Die letzte Renovierung erfolgte 2008, nachdem die Einheit von Privatnutzung in gewerbliche Nutzung umgewidmet wurde. Hierbei wurde alles neu verputzt, neue Bodenfliesen verlegt, sowie das Bad renoviert.

Auf der großzügigem Grundstück kann man auch Bereiche des Gartens mitbenutzen, die im Gesamteigentum der Gemeinschaft stehen. Die Möglichkeit Fahrräder abzustellen ist ebenfalls gegeben.

Sämtliche Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und die Luftwärmepumpe (2006) erfüllt alle Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes. Die Fenster der Wohnung sind mit Rollos ausgestattet und ermöglichen so auch an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima.

Zur Wohnung gehört ein Parkplatz direkt vor dem Eingang, der im Preis inbegriffen ist.

Durch die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung eignet sich die Immobilie auch als Kapitalanlage und bietet die Flexibilität, gegebenenfalls erst später selbst in die Wohnung einzuziehen, oder diese an private Mieter zu vermieten.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen eine Besichtigung und stehen für weitere Fragen zur Verfügung.

**Property ID: 26102011 - 83250 Marquartstein**

## **All about the location**

**Diese Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Marquartstein, ein bekannter Ort inmitten der Chiemgauer Berge. Von hier gehen viele Wanderziele ab zu schönen, bewirtschafteten Almen oder man erkundet mit dem Rad die Gegend um die Tiroler Achen bis hin zum Chiemsee. Alle Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf, sowie eine gute medizinische Versorgung sind im Ort vorhanden.**

**Die A 8-Anschlussstelle Bernau am Chiemsee oder Chieming/Grabenstätt gewährleistet eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung München oder Salzburg. In 30 Minuten ist man auch in den benachbarten Kreisstädten Rosenheim und Traunstein.**

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

**Property ID: 26102011 - 83250 Marquartstein**

## **Other information**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

**Property ID: 26102011 - 83250 Marquartstein**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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