Bernau am Chiemsee

! RESERVIERT ! Tolle Maisonette-Wohnung mit Terrasse und sehr großem Gartenanteil

Property ID: 23195081

PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 143,3 m^2 • **ROOMS:** 5

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

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

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

At a glance

Property ID	23195081
Living Space	ca. 143,3 m²
Available from	01.07.2024
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2006

Purchase Price	690.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 28 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	26.11.2024
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	72.17 kWh/m²a
Energy efficiency class	B

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

The property

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

The property

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

The property

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

The property

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

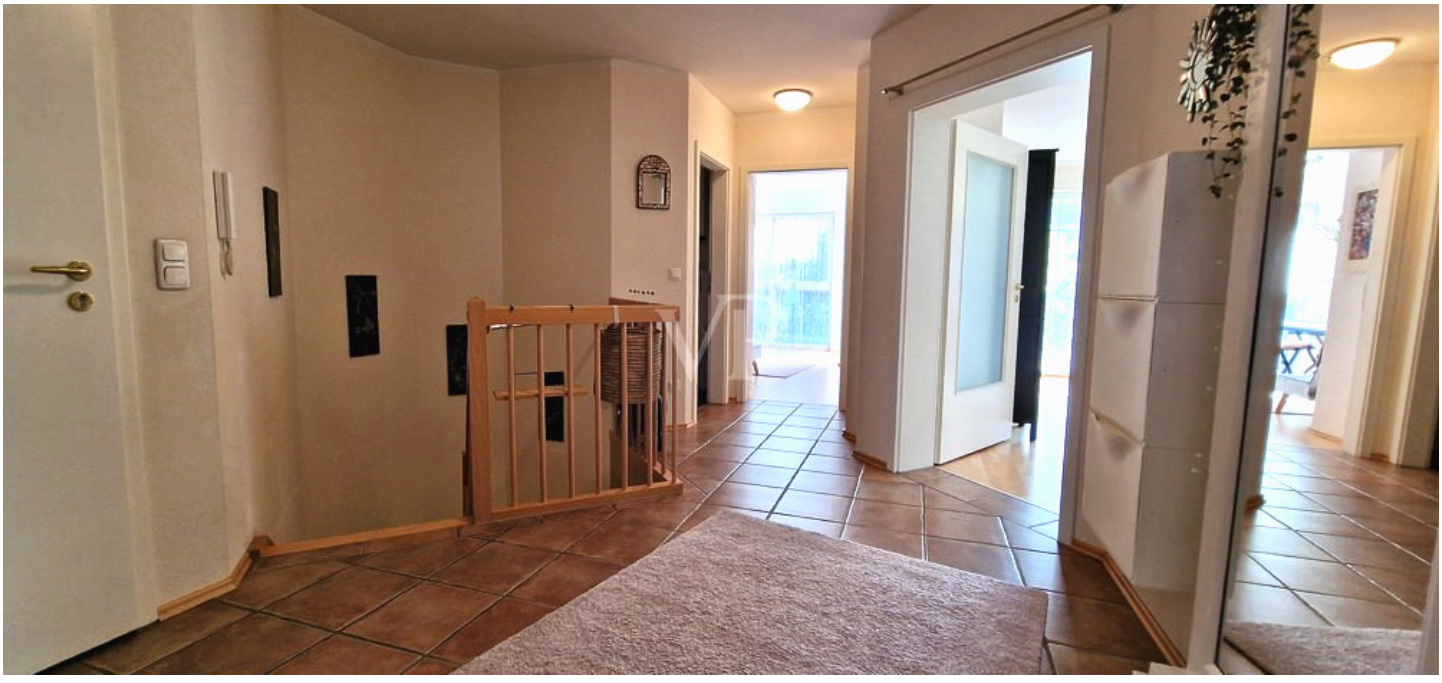
The property

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

The property

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

The property



Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

The property

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

The property

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

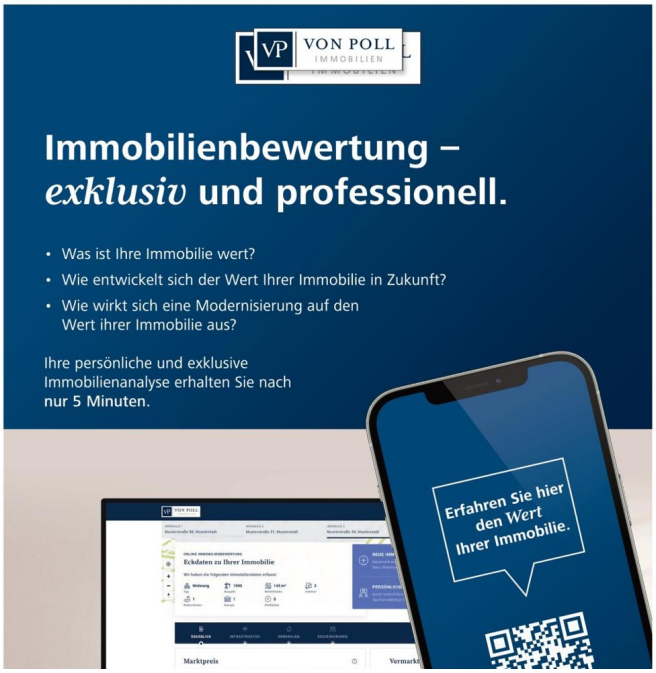
The property

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

The property

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

The property



Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

The property

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

A first impression

Zum Verkauf steht eine geräumige Maisonette-Wohnung in einem, lt. Energieausweis, energieeffizienten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2006. Mit einer Wohnfläche von ca. 143 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die Wert auf großzügiges Wohnen legen. Das Objekt verfügt über fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer. Der Grundriss ist gut durchdacht und bietet eine optimale Raumaufteilung. Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Parkett ausgestattet, während Fliesen in Flur, Küche und Essbereich zum Einsatz kommen. Das große Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet einen direkten Zugang zur teilweise überdachten Terrasse im Süden. Anschlüsse für einen Kaminofen sind vorhanden. Auf der Terrasse kann man die warmen Sommerabende genießen und gemütliche Stunden verbringen. Der große Grundstücksanteil ist nach Süden und Westen ausgerichtet und mit Rasen pflegeleicht angelegt. Hier ist für viele Aktivitäten Platz – zum Spielen und Entspannen. Das Grundstück ist im Süden und Westen mit einer Hecke uneinsehbar eingefriedet, was Ruhe und Privatsphäre garantiert. Außerdem gibt es einen geräumigen Geräteschuppen mit überdachtem Unterstand für Brennholz oder ähnliches. Die offene Küche ist mit einer kompletten Einbauküche und allen technischen Geräten ausgestattet, die das Kochen zum Vergnügen macht. Ohne lange Wege bringen Sie die Mahlzeiten an die Tafel des angrenzenden sehr hellen Essbereichs. Ein Ort an dem Gäste und Gastgeber entspannt miteinander kommunizieren und gleichzeitig das Essen zubereiten können. Ein weiterer besonderer Vorteil dieser schönen Wohnung ist, dass ein separater, abschließbarer Vorraum das Masterbedroom mit dem Badezimmer verbindet und somit einen separaten Rückzugsort bietet. Das zweite Schlafzimmer ist ebenso geräumig, sehr hell und hat einen Ausgang auf die Terrasse. Ein weiteres WC mit Dusche grenzt an und ist somit „fast“ ein eigenes Bad, für Gäste oder Kinder. Eine Wendeltreppe aus Massivholz führt in das Untergeschoss. Hier befinden sich zwei weitere helle Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Fenster und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Außerdem gibt es einen Kellerraum für zusätzlichen Stauraum. Im Dielenbereich ist ein Kaminofen angeschlossen, der für wohlige Wärme sorgt. Die Immobilie wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. In den Badezimmern und im Esszimmer ist zudem eine Fußbodenheizung vorhanden. Ein Tiefgaragenplatz mit direktem Zugang zur Wohnung im Untergeschoss rundet das Angebot ab. In der Gemeinschaft gibt es zudem einen Fahrradkeller, der allen Bewohnern zur Verfügung steht. Ein Hausmeister sorgt für Sauberkeit und im Winter für freie Wege. Die Hausgemeinschaft ist sehr harmonisch und besteht ca. zu gleichen Teilen aus Eigentümern und Mietern. Die gesamte Wohnanlage besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit je 7 Parteien, auf einem ca. 1.900 m² großen Grundstück. Diese

Immobilie bietet Komfort, Funktionalität und eine attraktive Lage. Dank der hochwertigen Ausstattung und der gut durchdachten Raumaufteilung ist sie ideal für Familien oder Paare, die ihren Wohntraum verwirklichen möchten. Bezugsfrei ist diese Wohnung ab dem 01.07.2024. Wir freuen uns, Ihnen die Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

Details of amenities

Im Erdgeschoss:
- Fliesen in Flur, Küche und Essbereich
- Parkett in den zwei Schlafzimmern und im Wohnzimmer
- Badezimmer mit zwei Waschbecken, Eckbadewanne, Toilette
- Separates WC mit Dusche
- Offene Küche mit kompletter Einbauküche und allen technischen Geräten
- Masterbedroom mit Badezimmer als separater Bereich abschließbar
- Ausgang auf die Terrasse vom Schlaf-/Arbeitszimmer
- Wohnzimmer mit Kaminanschuß und Ausgang auf die Terrasse im Süden
- Mechanische Rollladen
- Fast komplett überdachte Terrasse
- Großer Grundstücksanteil mit Rasen angelegt, Ausrichtung Süden und Westen
- Das Grundstück, ca. 200 m² ist im Süden und Westen mit einer Hecke uneinsehbar eingefriedet
- Geräteschuppen mit überdachtem Unterstand für Brennholz oä.
- Massive Holzwendeltreppe ins Untergeschoss

Im Untergeschoss:
- Zwei helle Schlaf-/Arbeits-/ Hobbyzimmer
- Bad mit Fenster, Dusche, WC, Waschbecken und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- Kellerraum
- Boden komplett gefliest
- Kaminofen im Vorraum
- Keine Rollladen

Sehr energieeffiziente Gas-Zentralheizung, in den Bädern und im Esszimmer Fußbodenheizung
Tiefgaragenplatz mit direktem Zugang zur Wohnung im UG
Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
Hausmeister für Reinigung und Schneeräumung
Internetanschluss möglich lt. Internetrecherche, z. B. 500 MBit/s über div. Anbieter (unverbindliche Angabe, ohne Gewähr)
Bezugsfrei ab 01.08.2024

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

All about the location

Der Luftkurort Bernau liegt am Südwestufer des Chiemsees in verkehrsgünstiger Lage. Durch seine Lage bietet Bernau hervorragende Freizeitmöglichkeiten am See und in den Bergen. Eingebettet zwischen München und Salzburg, direkt an Bahn und Autobahn gelegen, ist Bernau hervorragend zu erreichen und bietet unzählige Ausflugsmöglichkeiten. Zusätzlich verfügt Bernau/Felden über eine Schiffsanlegestelle die auch Ausflüge zu Herreninsel und Fraueninsel ermöglicht. Die kleine Gemeinde mit rund 7000 Einwohnern besticht durch seinen familiären Charakter und seine einzigartige Naturlandschaft. Sämtliche öffentliche Einrichtungen, Ärzte und Apotheken finden Sie vor Ort. Die Infrastruktur in diesem wirtschaftlichen Standort ist gut. Im Ortskern finden sich außerdem der „Alte Wirt“ mit einer über tausendjährigen Geschichte sowie das "Bonnschlössl“. Dieses traditionsreiche Gebäude war im 15. Jahrhundert ein Bauernhof, später ein Schloss und ist heute ein Hotel. Beeindruckend sind auch die überlebensgroßen Gelehrtenstatuen aus Kehlheimer Kalkstein im Pausengelände der Bernauer Grundschule. Diese vier berühmten Griechen wurden im Auftrag von König Ludwig I. von Francesco Sanguinetti und Ernst Mayer geschaffen. Sie befanden sich bis 1943 an der Bayerischen Staatsbibliothek und wurden im Jahr 1965 nach Bernau am Chiemsee umgesiedelt. Die Autobahnauffahrt Richtung München und Salzburg ist in Kürze zu erreichen, ebenso wie die Bahnstrecke. Nach Rosenheim sind es ca. 24 km, nach München ca. 83 km, nach Kufstein ca. 35 km, nach Traunstein ca.26 km, nach Salzburg ca. 58 km und nach Reit im Winkl ca. 25 km. Unsere angebotene Wohnung liegt sehr ruhig in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit nur 7 Einheiten. Die Hausgemeinschaft besteht aus 2 separaten Häusern mit insges. 14 Parteien. Das Chiemsee-Strandbad in Bernau erreichen Sie bequem mit dem Fahrrad in ca. 5 Min. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Nähe. Der Bahnhof ist zu Fuß ca. 800 Meter entfernt. Von hier aus sind den Freitzeitaktivitäten keine Grenzen gesetzt.

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2024. Endenergieverbrauch beträgt 72.17 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Property ID: 23195081 - 83233 Bernau am Chiemsee

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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