Frasdorf

Bergblick, Seenähe, ruhige Lage, große Dachterrasse - lichtdurchflutete Maisonettewohnung

Número de propiedad: 25195037

PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 197 m^2 • **HABITACIONES:** 5.5

Número de propiedad: 25195037 - 83112 Frasdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25195037 - 83112 Frasdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25195037
Superficie habitable	ca. 197 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5.5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1966
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	895.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2013
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza

Número de propiedad: 25195037 - 83112 Frasdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	07.08.2033
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	56.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1966

Número de propiedad: 25195037 - 83112 Frasdorf

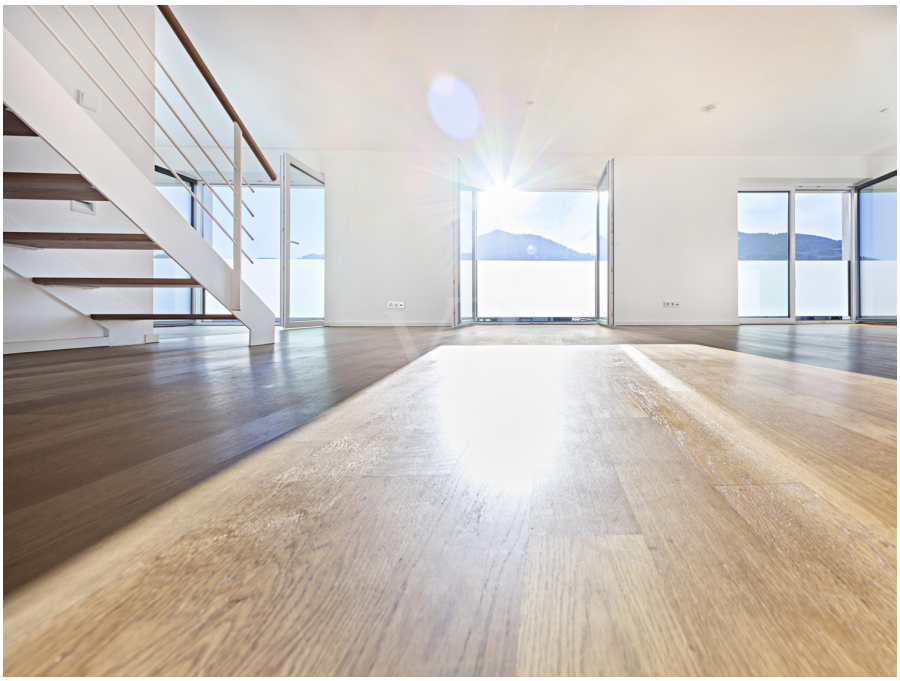
La propiedad

Número de propiedad: 25195037 - 83112 Frasdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25195037 - 83112 Frasdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25195037 - 83112 Frasdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25195037 - 83112 Frasdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25195037 - 83112 Frasdorf

Una primera impresión

Wohlfühlfaktor trifft Freizeitfaktor! Diese hochmoderne große Maisonettwohnung (OG/DG) liegt in einer ruhigen Wohngegend von Frasdorf. Sie verfügt über 5,5 Zimmer und einer reinen Wohnfläche von ca. 182 m² sowie einen teilüberdachten Freisitz mit ca. 48 m². Der autarke Außenzugang bietet einen Haus in Haus Charakter. Besonders hervorzuheben ist die teilüberdachte Terrasse, die einen idyllischen Ausblick auf die umliegende (Berg-)Landschaft bietet. Hier lässt es sich bei jedem Wetter wunderbar entspannen, die Natur oder einfach nur den Sundowner genießen. Über die separate Außentreppe erreichen Sie alle Zimmer der ersten Ebene sowie den teilüberdachten Freisitz. Die Küche ist durch den Treppenaufgang in das Dachgeschoss halb vom Wohnbereich abgetrennt, aber offen zum Essbereich, der sich wiederum an das Wohnzimmer anschließt. Als integrierter Arbeitsbereich oder separates Lesezimmer dient hier ein zum Wohnzimmer hin geöffnetes Zimmer, das bei Bedarf auch wieder geschlossen werden könnte. Zwei schöne helle Schlafzimmer sowie ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und bodenebener Dusche usw. komplettieren diese Ebene. Über den Treppenaufgang im Wohnbereich gelangen Sie in die Maisonette-Ebene. Hier sind zwei weitere große Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, sowie ein voll ausgestattetes großes innenliegendes Badezimmer mit bodenebener Dusche, sowie der dazugehörige Speicher. Diese Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und hat einen wunderschönen Rundumblick auf die umliegende Berglandschaft und ist durch die vielen großen Fensterfronten außerordentlich hell. Zu dieser Wohnung gehört eine eigene Garage mit Garagenzufahrt sowie eine separate Stellplatzfläche, die auch für große Fahrzeuge geeignet ist, wie z.B. Wohnmobil oder Segelboot, ebenso ein kleiner Gartenanteil neben dem Haus und ein Keller. Errichtet wurde das Haus 1966 und im Jahr 2013 umfassend auf den neuesten Stand der Technik saniert, renoviert und modernisiert, inklusive Installation einer Fußbodenheizung in allen Räumen sowie neuen Raumaufteilungen mit modern durchdachtem Grundriss und bietet somit gehobenen Wohnkomfort. Es besteht kein Sanierungs- oder Renovierungsbedarf. Die Ausstattung ist gehoben und bietet viele Extras. Neben der Fußbodenheizung gehören großzügige Wohnbereiche, dazu. Edle Materialien finden Sie in fast allen Räumen, die zum erlesenen Wohnen beifügen. Eichenholzdielen, zeitlose großflächige Feinstein- und Keramikfliesen sowie die Kombination aus Metall und Holz verleihen der Immobilie einen modernen feinen Twist. Aufgrund der energetisch äußerst modernen und zeitgemäßen Bauweise erreicht diese Immobilie bereits heute mit der aktuell verbauten Öl-Brennwert-Heizung die gute Energie-Effizienzklasse B. Im Falle einer Umrüstung des Heizungssystems auf eine Wärmepumpe wäre laut der Berechnung des Energieausweis-Ausstellers sogar die derzeit beste Energie-Effizienzklasse A+ möglich. Somit ist die

angebotene Immobilie nicht nur energieeffizient und kostengünstig im Unterhalt, sondern auch für die künftige Anforderungen bestens ausgerüstet. Das gesamt Haus besteht aus zwei betriebswirtschaftlich geteilten Wohnungen, welche derzeit auch als Gesamtobjekt angeboten wird. Das Zweifamilienhaus hat insgesamt neun Zimmer, darunter sieben Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer und drei Badezimmer. Hier können verschiedene Konstellationen gestaltet werden, klassisch vermieten als Kapitalanlage, teilweise vermieten, selbstverständlich auch zur Selbstnutzung. Auch ideal wäre eine gewerbliche Vermietung als Ferienimmobilie. Die Lage der Wohnung, bzw. des Hauses ist ebenfalls sehr attraktiv. Es befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend von Frasdorf, abseits des allgemeinen Trubels, aber dennoch gut angebunden durch die eigene Autobahnausfahrt sowie die öffentlichen Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Natur sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ein tolles Wohnen verbunden mit der direkten Natur unweit des Chiemsees und fußläufig oder mit dem Bike direkt von der Haustüre direkt in die Berge. In 10 Fahrminuten mit dem Auto am Chiemsee flanieren. Ein idealer Ausgangspunkt für diverse Aktivitäten. Was will man mehr. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung, wie auch das Gesamtobjekt als eine attraktive Immobilie zur Eigennutzung oder Kapitalanlage als solide Geldanlage. Um einen ersten Eindruck von dieser schönen Wohnung und dem kompletten Gebäude-Ensemble zu bekommen und sich selbst zu überzeugen, freuen wir uns auf eine Kontaktaufnahme von Ihnen.

Número de propiedad: 25195037 - 83112 Frasdorf

Detalles de los servicios

- 2013 komplett saniert und modernisiert
- Solarthermie
- Wasserenthärtungsanlage
- unabhängige zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- LAN-Anschluss in allen Räumen
- Offener Küchenbereich mit Übergang in den Wohn-Essbereich (keine EBK)
- große teilüberdachte Terrasse/Freisitz ca. 48 m²
- halboffenes Zimmer zum Wohnbereich
- Vier Schlafzimmer
- zwei Bäder: OG Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Toilette, Handwaschbecken, Handtuchheizkörper, DG innenliegendes Bad mit Dusche, Toilette, Handwaschbecken
- eine Garage mit gepflasterter Garagenzufahrt
- ein Stellplatz + zusätzlich großzügige separate gepflasterte Stellplatzfläche für ein weiteres Auto, (Segel-)boot oder auch Camper
- eigener Wohnungszugang
- separater Kellerabteil und Speicher im DG
- Exklusiver Holzparkettdielen
- Keramik- und Feinsteinfliesen
- durchgängig hochwertige moderne Materialien
- Internetanschluss möglich lt. Internetrecherche, z. B. 1.000 MBit/s über div. Anbieter Glasfaser,
Telekom und div. Anbieter 250 MBit/s (unverbindliche Angabe, ohne Gewähr)
- Ohne Einbauküche

Número de propiedad: 25195037 - 83112 Frasdorf

Todo sobre la ubicación

Frasdorf, mit ca. 3.000 Einwohner, liegt zentral gelegen zwischen München und Salzburg mit direktem Zugang zur BAB A8 Frasdorf. Der Chiemsee, das bayerischen Meer, ist ca. 8 km entfernt. Zu dieser Gemeinde gehören die drei Kirchdörfer Frasdorf, Umrathshausen und Wildenwart. Ein ländliches Idyll, eingerahmt von den Chiemgauer Alpen, Laubenstein und Hochries, das eine gute Infrastruktur sowie zahlreiche Industriefirmen und Handwerkerfirmen aufweist. Ärzte, Apotheken, sowie weitere medizinische Einrichtungen finden Sie teilweise vor Ort sowie in nächster Nähe. Stolz ist Frasdorf darauf „Einer von 100 Genussorten Bayerns“ zu sein. Diesen Titel verdankt es im Besonderen seinen Direktvermarktern und Gastwirten. Kostproben erhalten Sie in einigen Gasthäusern mit schattigem Biergarten, auf Berghütten und urigen Almen. Unger Weine sind weit über die Länder bekannt, ebenso die Chiemsee-Chalets und diverse andere bekannte Marken im nahen Umfeld. Das ganze Jahr über haben Sie die Möglichkeit in kurzen Wegen zahlreichen Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Mountainbiken und zum Wintersport nachzugehen. Ob in das Chiemgau, das Nahe Kitzbühel, Salzburg oder Kufstein, die Alpen oder auch die 100 Seen im Umland, hier kommen Sportbegeisterte sowie auch Ruhesuchende voll auf Ihre Kosten. Der beliebte Bodensee-Königsee-Radweg, die deutsche Alpenstraße und die Salz-Alpen-Tour Chiemsee-Alpenland verlaufen über das Frasdorfer Gebiet. Veranstaltungen, wie den Almkonzerten mit den Münchner Philharmonikern, Führungen, Theater und Trachtenfesten sowie auch das Vereinsleben finden hier einen tollen Anklang. Die verkehrsgünstig gute Lage erleichtert den Arbeitsalltag. Entfernungen: Innsbruck ca. 115 km Salzburg ca. 80 km Kitzbühel ca. 76 km Kufstein ca. 35 km München ca. 75 km Rosenheim ca. 16 km Flughafen Salzburg ca. 62 km Flughafen München ca. 115 km

Número de propiedad: 25195037 - 83112 Frasdorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 56.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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.

Número de propiedad: 25195037 - 83112 Frasdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee
Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0
E-Mail: chiemsee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com