

Schleching

# Maison individuelle ou bifamiliale dans un magnifique cadre alpin près du lac Chiemsee

CODE DU BIEN: 25102023



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

PRIX D'ACHAT: 934.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 320 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 829 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25102023 - 83259 Schleching**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25102023 - 83259 Schleching**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25102023        |
| Surface habitable      | ca. 320 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 9               |
| Chambres à coucher     | 6               |
| Salles de bains        | 4               |
| Année de construction  | 1979            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 934.900 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 360 m²  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Balcon                    |

**CODE DU BIEN: 25102023 - 83259 Schleching**

## Informations énergétiques

|  |                      |
|--|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage  | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.06.2030           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|  |   |
|--|---|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 91.40 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C   |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1979  |



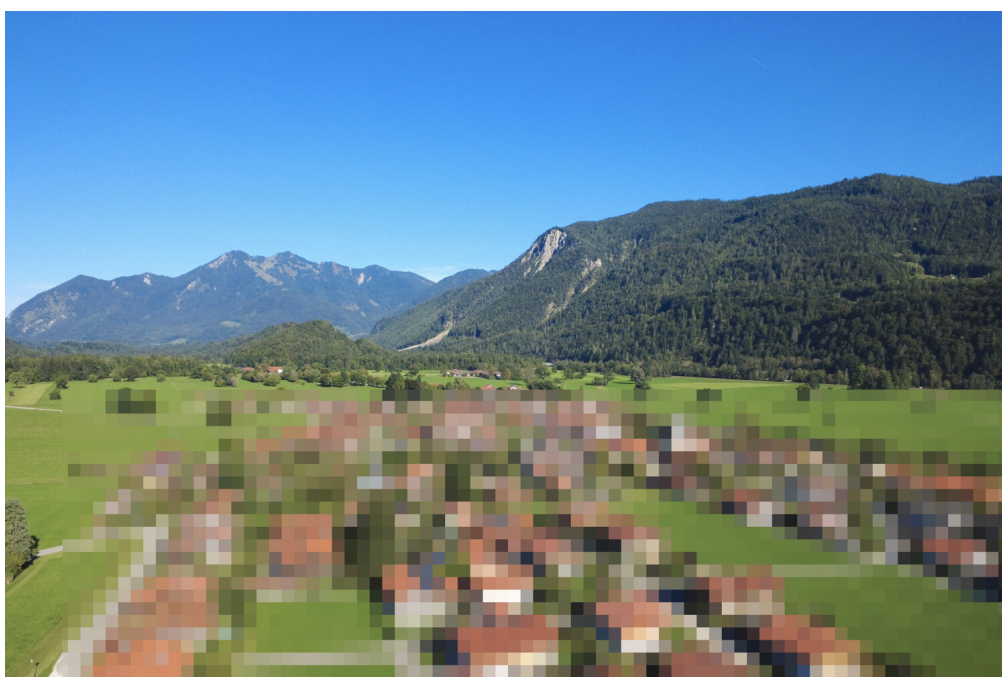
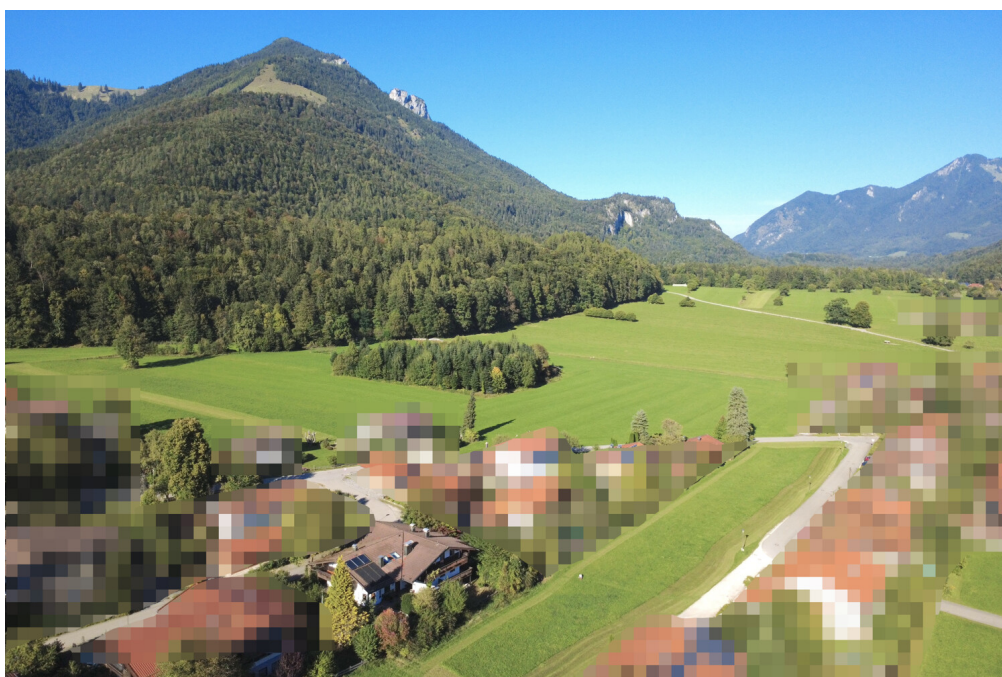
CODE DU BIEN: 25102023 - 83259 Schleching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25102023 - 83259 Schleching

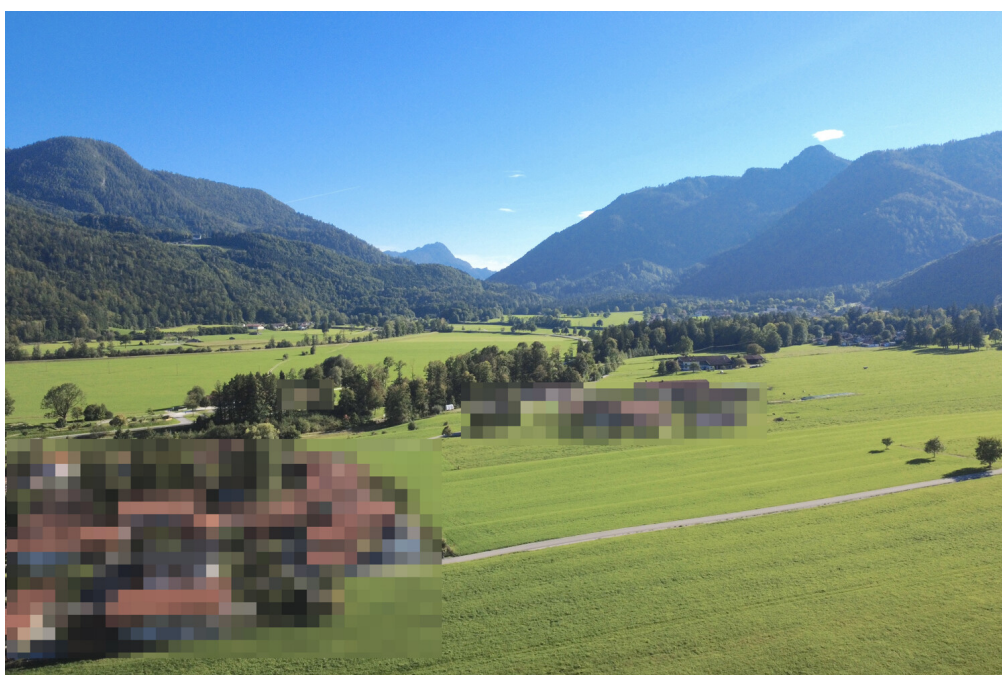
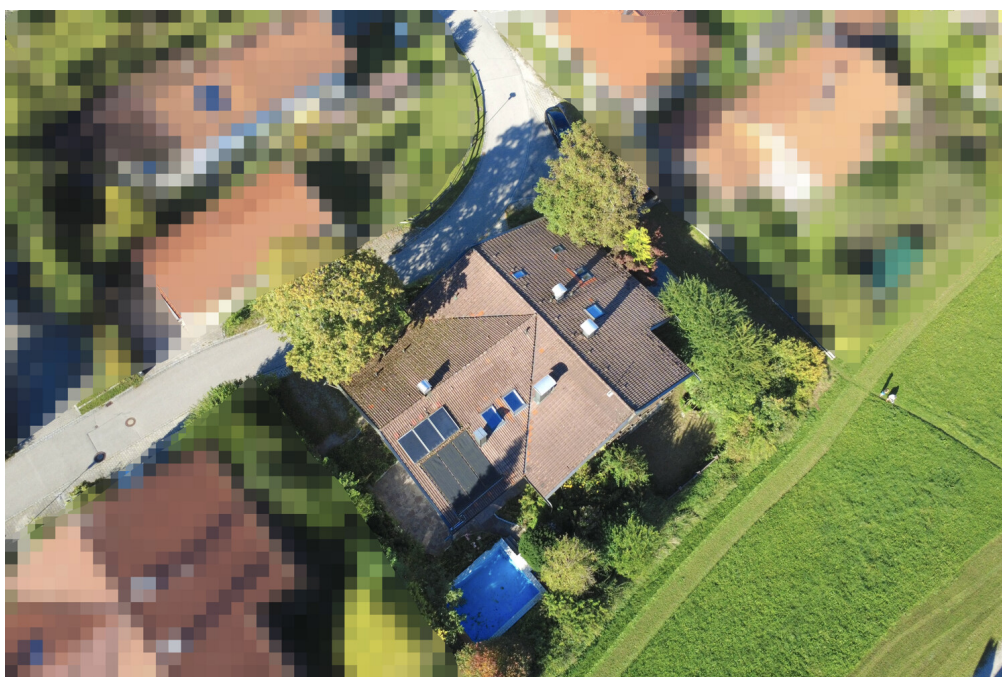
## La propriété





CODE DU BIEN: 25102023 - 83259 Schleching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25102023 - 83259 Schleching

## La propriété





CODE DU BIEN: 25102023 - 83259 Schleching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25102023 - 83259 Schleching

## La propriété



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)



CODE DU BIEN: 25102023 - 83259 Schleching

## La propriété





CODE DU BIEN: 25102023 - 83259 Schleching

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25102023 - 83259 Schleching**

## Une première impression

À vendre : une spacieuse maison multigénérationnelle construite en 1979, d'une surface habitable totale d'environ 320 m<sup>2</sup>, dont 360 m<sup>2</sup> de surface utile, sur un terrain d'environ 829 m<sup>2</sup>. La propriété est en bon état, mais nécessite des travaux de rénovation. Sa construction solide offre néanmoins de nombreuses possibilités d'aménagement. Un permis de construire pour un grand abri voiture a été accordé, mais celui-ci n'a jamais été réalisé. Idéale pour une famille multigénérationnelle, la maison est divisée en deux logements distincts, chacun sur deux étages. Le plus petit offre environ 100 m<sup>2</sup> de surface habitable, tandis que le plus grand, d'environ 220 m<sup>2</sup>, offre davantage d'espace pour une famille nombreuse. Un plan est en cours d'élaboration. Au total, les occupants disposent de neuf pièces, dont six chambres et quatre salles de bains, pour un agencement confortable. Un atout majeur de cette propriété réside dans ses quatre balcons, offrant chacun une vue imprenable sur les montagnes et un cadre idéal pour se détendre en plein air. Les vastes terrasses du rez-de-chaussée et un espace de vie supplémentaire au sous-sol, comprenant une terrasse, une salle de bains et un sauna attenant, agrandissent l'espace habitable et offrent de nombreuses possibilités de loisirs. La maison est équipée d'un chauffage au sol, garantissant un confort thermique optimal même en hiver. Plusieurs grandes cheminées homologuées apportent un chauffage d'appoint et créent une ambiance chaleureuse. La propriété bénéficie d'un jardin avec piscine extérieure, idéal pour se rafraîchir en été. Le terrain est partiellement protégé des regards, assurant une intimité maximale. Malgré un projet de modernisation, la structure de la propriété est en excellent état, offrant une base solide pour une personnalisation à votre goût. Cette propriété représente une opportunité exceptionnelle d'investir dans un logement spacieux et polyvalent, qui séduit par sa flexibilité et son emplacement. Nous vous invitons cordialement à découvrir par vous-même les possibilités et le potentiel de cette propriété lors d'une visite.

**CODE DU BIEN: 25102023 - 83259 Schleching**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25102023 - 83259 Schleching**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25102023 - 83259 Schleching**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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