

Unterwössen

Modernisierte Erdgeschoss & Souterrainwohnung mit Alpenpanorama & großem Gartenanteil

????????? ??????????: 25102026



www.von-poll.com

???? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 113,33 m² • ??????: 4

??????? ???????: 25102026 - 83246 Unterwössen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25102026 - 83246 Unterwössen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25102026	????? ??????	439.000 EUR
???????????	ca. 113,33 m ²	???????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ??????	?????????????? ?????		
?????????	4		
????????????? ???	2	????? ??????????????	2021
???????????		?????????	???????
???????????	1	???????????????	
????? ??????????????	1982	???????	WC ??????????????, ?????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???????????		

??????? ???????: 25102026 - 83246 Unterwössen

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	???????	118.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	04.01.2028	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	????????????? ????????????? ???????????	D
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1982

??????? ???????? : 25102026 - 83246 Unterwössen

?? ????????



??????? ???????? : 25102026 - 83246 Unterwössen

?? ????????



??????? ???????? : 25102026 - 83246 Unterwössen

?? ????????



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

www.von-poll.com/berchtesgadener-land



??????? ???????? : 25102026 - 83246 Unterwössen

?? ????????



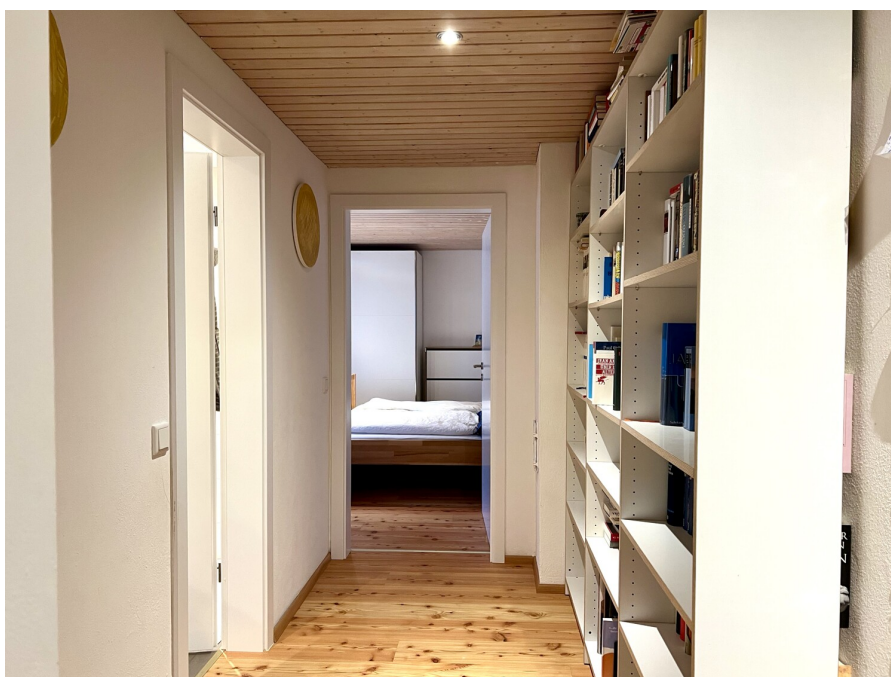
??????? ???????? : 25102026 - 83246 Unterwössen

?? ????????



??????? ???????? : 25102026 - 83246 Unterwössen

?? ????????



??????? ???????? : 25102026 - 83246 Unterwössen

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Erfolgreicher
Immobilienverkauf
mit Experten.

Unser **Fünf-Schritte-Modell**,
für einen schnellen Verkauf Ihrer Immobilie:

1. Vorauswahl aus unserem bestehenden Interessenten-Pool
2. Qualifizierung und Bonitätsprüfung weiterer Interessenten
3. Erstellung professioneller Bilder mit neuester 360°- und 3D-Aufnahmetechnik
4. Durchführung virtueller Vorab-Rundgänge für ausgewählte Interessenten
5. Organisation persönlicher Besichtigungstermine (auf Wunsch auch ohne Ihre Anwesenheit)



www.von-poll.com

??????? ???????: 25102026 - 83246 Unterwössen

??? ?????? ?????????

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Wohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt, bietet Ihnen auf ca. 113 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause, das zeitgemäße Wohnansprüche erfüllt. Die Erdgeschosswohnung wurde im Jahr 2021 umfassend modernisiert und saniert, wie auch allgemeine Bereiche innerhalb der Wohngemeinschaft, z.B. die Sanierung der Wasserleitungen. Durch die Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich die Wohnung und das gesamte Haus in einem zeitgemäßen Zustand.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit insgesamt 4 Zimmern. Der lichtdurchflutete Wohnbereich besticht durch große Fensterflächen und einen direkten Zugang zur südwestlich ausgerichteten Terrasse, die an den großzügigen, ca. 2580 m² großen Garten angrenzt.

Durch das verbundene Sondernutzungsrecht mit rund 300 m² eigenem Gartenanteil profitieren Sie von außergewöhnlich viel Freiraum zur eigenen Gestaltung: Ob Sitzbereiche, Spielflächen oder ein eigener Gemüsegarten – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Ein gepflegtes Gartenhaus bietet zusätzliche Aufenthaltsfläche für kühlere Abende.

Herausragend in puncto Komfort ist die im Erdgeschoss vorhandene Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme sorgt und damit Behaglichkeit zu jeder Jahreszeit garantiert. Hochwertige Bodenbeläge wie Lärchenparkett und moderne Innentüren unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard der gesamten Wohnung. Die 2021 komplett erneuerte Küche ist zweckmäßig ausgestattet und fügt sich designschön in den Rest der Wohnung ein.

Ein weiteres Plus ist das zugeordnete Kellerabteil, das Ihnen zusätzlichen Stauraum für Vorräte, saisonale Gegenstände oder Sportausrüstung bietet. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum ist ebenfalls vorhanden. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem und witterungsgeschützt auf dem eigenen Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Angebot enthalten ist.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.

??????? ?????????: 25102026 - 83246 Unterwössen

??? ??? ??? ???????????

Unterwössen besticht als exklusive Wohnadresse, die durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur und eine herausragende Lebensqualität überzeugt. Die Gemeinde vereint bayerische Tradition mit modernem Komfort und bietet eine erstklassige Infrastruktur, sowie eine ausgezeichnete Anbindung an die regionalen Verkehrswege. Das gehobene Immobilienangebot mit Einfamilienhäusern und eleganten Wohnungen spiegelt den anspruchsvollen Charakter des Ortes wider, dessen Wertentwicklung durch nachhaltige Investitionen und bewahrte Wohnqualität langfristig gesichert ist.

Die unmittelbare Umgebung von Unterwössen offenbart eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten, die das Leben bereichern. Für sportlich Aktive und Genießer bieten renommierte Golfclubs und stilvolle Sporteinrichtungen nur wenige Minuten entfernt eine perfekte Balance aus Aktivität und Erholung. Die charmanten Spielplätze und das idyllische Naturbad laden zu entspannten Stunden im Freien ein, während kulturelle Highlights und exklusive Veranstaltungsorte in der nahen Umgebung das anspruchsvolle Freizeitangebot abrunden. Kulinarisch verwöhnt die Region mit einer Auswahl an Restaurants und stilvollen Cafés, die mit regionaler Küche und internationalem Flair begeistern – alles bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Auch in puncto Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitsversorgung präsentiert sich Unterwössen auf hohem Niveau: Lebensmittelmärkte und Apotheken gewährleisten eine komfortable Nahversorgung, während renommierte Ärzte und Kliniken in kurzer Distanz für Sicherheit und Wohlbefinden sorgen. Die Nähe zu gut angebundenen Busstationen ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität, die den Zugang zu weiteren kulturellen und urbanen Zentren mühelos gestaltet.

Für Käufer, die Exklusivität, Kultur und Lebensqualität in harmonischer Verbindung suchen, ist Unterwössen ein unvergleichlicher Wohnort. Hier verschmelzen bayerische Lebensart und eleganter Komfort zu einem Lebensgefühl, das keine Wünsche offenlässt.

Die A8-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. Ein Ausflug mit Einkaufsbummel in die Mozartstadt Salzburg lohnt sich schon wegen der kurzen Fahrzeiten von 45 Minuten. Die Entfernung nach München beträgt etwa 60 Autominuten und zum Salzburger Airport nur 40 Minuten.

??????? ?????????: 25102026 - 83246 Unterwössen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 118.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25102026 - 83246 Unterwössen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Martin Althaus

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall
Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0
E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com