

Schleching

# Casa unifamiliare o bifamiliare in una splendida posizione alpina vicino al lago Chiemsee

*Codice oggetto: 25102023*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 934.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 320 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 829 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25102023 - 83259 Schleching

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25102023 - 83259 Schleching

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25102023	Prezzo d'acquisto	934.900 EUR
Superficie netta	ca. 320 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	6	Superficie lorda	ca. 360 m <sup>2</sup>
Bagni	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Balcone
Anno di costruzione	1979		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

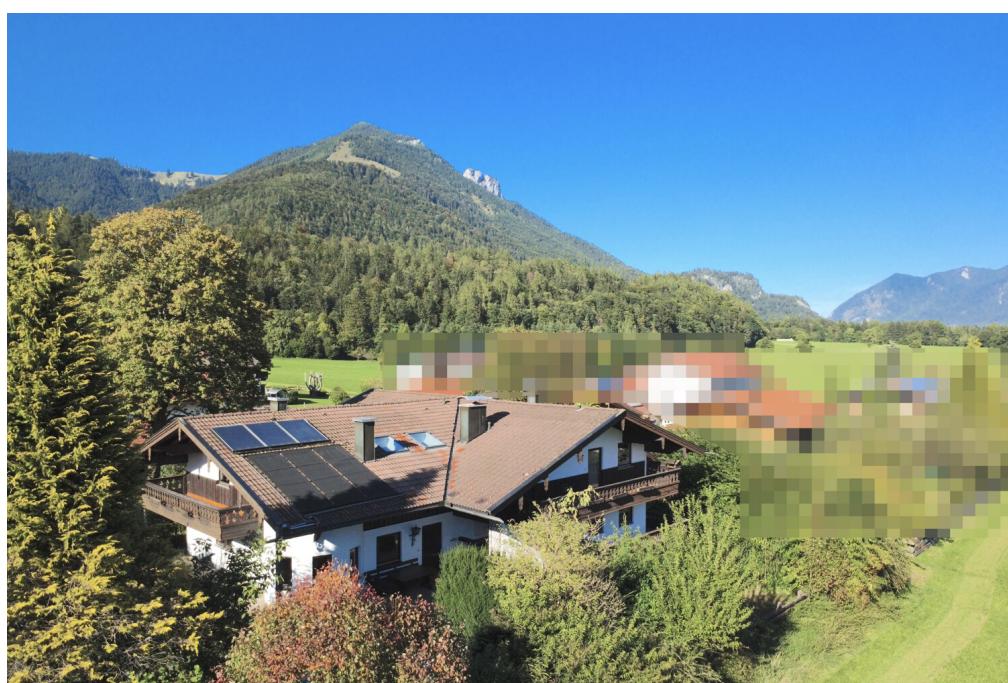
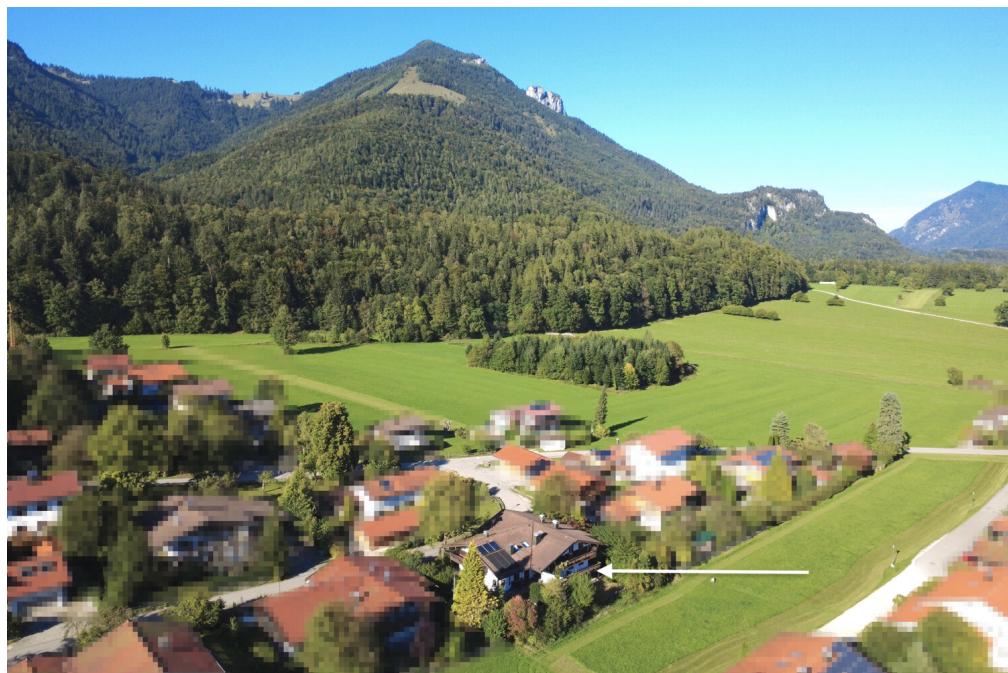
Codice oggetto: 25102023 - 83259 Schleching

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	91.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.06.2030	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

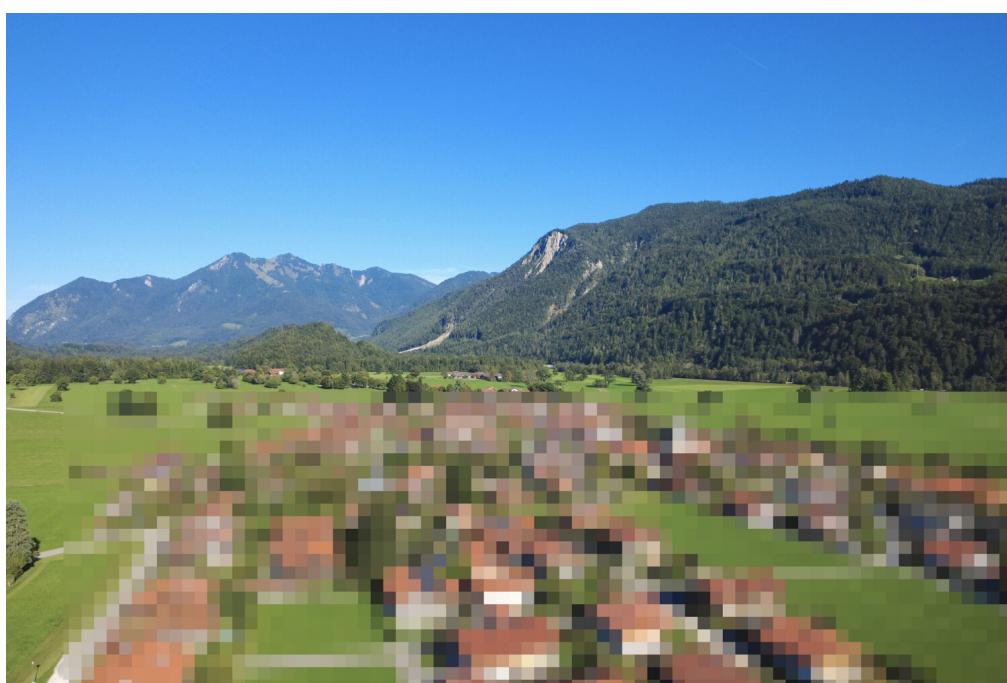
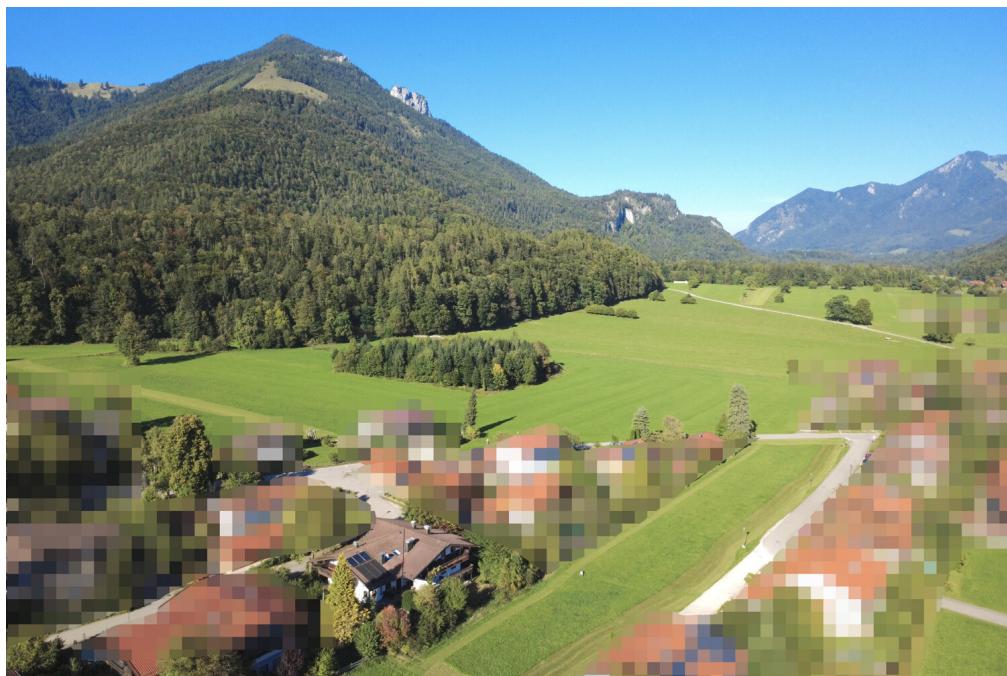
Codice oggetto: 25102023 - 83259 Schleching

## La proprietà



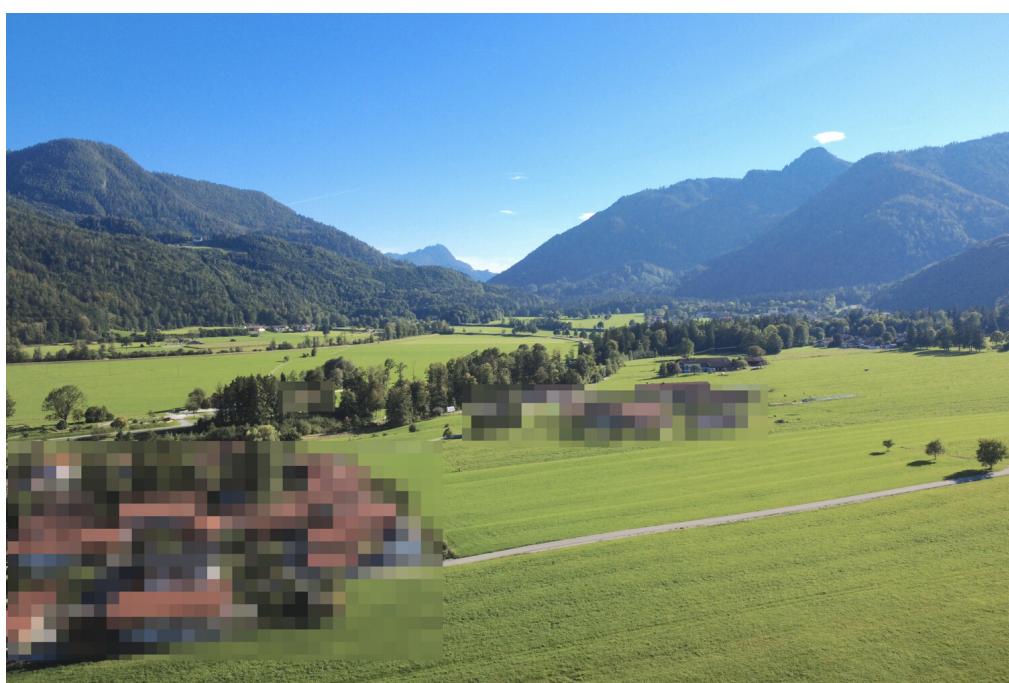
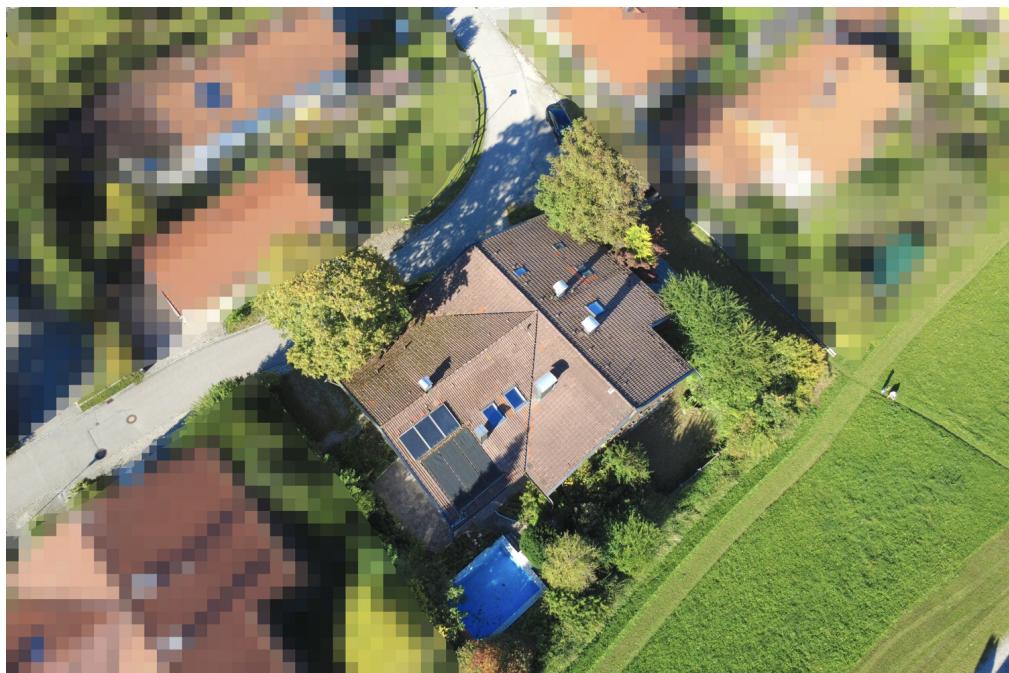
Codice oggetto: 25102023 - 83259 Schleching

## La proprietà



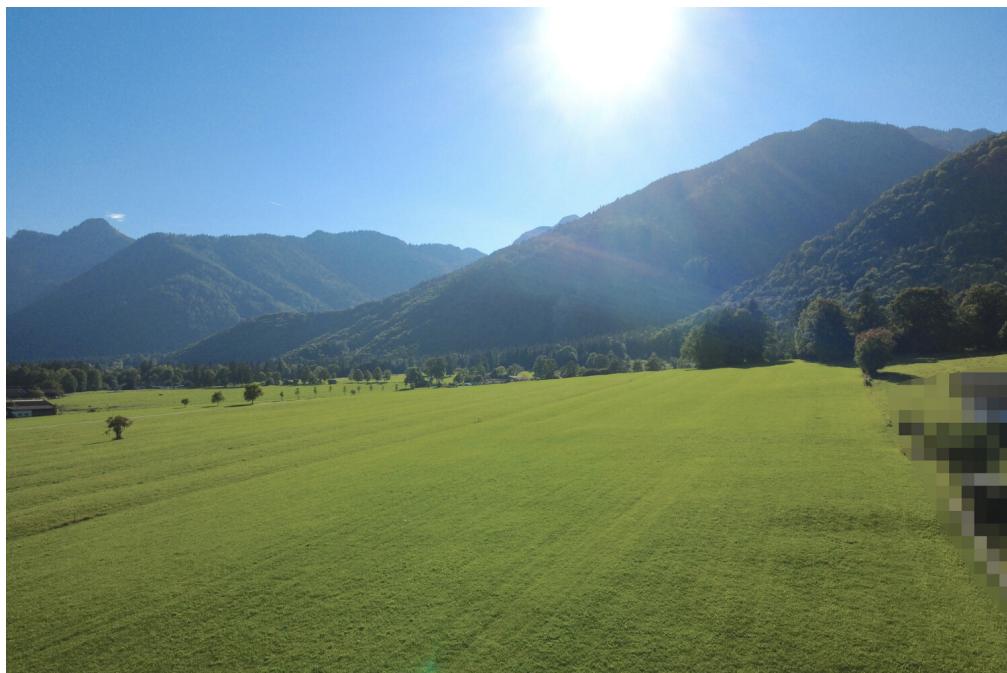
Codice oggetto: 25102023 - 83259 Schleching

## La proprietà



Codice oggetto: 25102023 - 83259 Schleching

## La proprietà



Codice oggetto: 25102023 - 83259 Schleching

## La proprietà



Codice oggetto: 25102023 - 83259 Schleching

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25102023 - 83259 Schleching

## La proprietà



Codice oggetto: 25102023 - 83259 Schleching

## La proprietà



Codice oggetto: 25102023 - 83259 Schleching

## Una prima impressione

In vendita una spaziosa casa multigenerazionale costruita nel 1979 con una superficie abitabile totale di circa 320 m<sup>2</sup>, una superficie utile totale di 360 m<sup>2</sup> e un terreno di circa 829 m<sup>2</sup>. L'immobile è in buone condizioni ma necessita di ristrutturazione; tuttavia, la sua solida costruzione offre una varietà di possibilità di progettazione. È già stato concesso un permesso per un ampio posto auto coperto, che però non è mai stato realizzato. Ideale per una vita multigenerazionale, la casa è divisa in due unità separate, ciascuna su due piani. L'unità più piccola offre circa 100 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, mentre quella più grande, con circa 220 m<sup>2</sup>, offre più spazio per una famiglia numerosa. La planimetria è attualmente in fase di elaborazione. In totale, i residenti hanno accesso a nove stanze, di cui sei camere da letto e quattro bagni, consentendo una disposizione confortevole. Una caratteristica distintiva di questa proprietà sono i suoi quattro balconi, ognuno con una vista mozzafiato sulle montagne e che offrono il rifugio perfetto per rilassarsi all'aperto. Le ampie terrazze al piano terra e un'ulteriore zona giorno al piano seminterrato, completa di terrazza, bagno e sauna adiacente, ampliano lo spazio abitativo e offrono opzioni flessibili per il tempo libero e lo svago. La casa è dotata di riscaldamento a pavimento, che garantisce un calore confortevole anche nei mesi più freddi. Diversi grandi camini autorizzati forniscono ulteriore riscaldamento e creano un'atmosfera accogliente. La proprietà vanta un giardino con piscina esterna, perfetta per un tuffo rinfrescante durante l'estate. Il terreno è parzialmente schermato dalla vista, garantendo la massima privacy. Nonostante i lavori di ammodernamento previsti, la struttura dell'immobile è in ottime condizioni, offrendo una solida base per la personalizzazione individuale. Questa proprietà rappresenta un'eccellente opportunità per investire in una soluzione abitativa spaziosa e versatile che colpisce per la sua flessibilità e posizione. Vi invitiamo cordialmente a scoprire in prima persona le possibilità e il potenziale di questa proprietà durante una visita di persona.

Codice oggetto: 25102023 - 83259 Schleching

## Tutto sulla posizione

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 Fahrzeit 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 nahgelegenen 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 Landeplatz für kleine Sportflugzeuge.

Codice oggetto: 25102023 - 83259 Schleching

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25102023 - 83259 Schleching

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall

Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0

E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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