

Marquartstein

# Modernisierte Wohnung mit vielfältigen Nutzungsoptionen und Alpenpanorama

*Codice oggetto: 26102011*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 189.600 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 57,87 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26102011 - 83250 Marquartstein**

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

**Codice oggetto: 26102011 - 83250 Marquartstein**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26102011
Superficie netta	ca. 57,87 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	189.600 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 57 m <sup>2</sup>
Modernizzazione / Riquilificazione	2008
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio

**Codice oggetto: 26102011 - 83250 Marquartstein**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Consumo finale di energia</b>	<b>53.40 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>01.07.2035</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>B</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2000</b>

Codice oggetto: 26102011 - 83250 Marquartstein

## La proprietà



**Codice oggetto: 26102011 - 83250 Marquartstein**

## La proprietà



Codice oggetto: 26102011 - 83250 Marquartstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26102011 - 83250 Marquartstein

## 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](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

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

Codice oggetto: 26102011 - 83250 Marquartstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26102011 - 83250 Marquartstein

## La proprietà



**Codice oggetto: 26102011 - 83250 Marquartstein**

## **Una prima impressione**

Die helle und vielseitig nutzbare Wohnung befindet sich in einem 2000 erbauten, sehr gepflegten Haus mit insgesamt sechs Parteien. Die Wohnung wurde 2008 für die gewerbliche Nutzung umgewidmet, kann aber problemlos wieder in reine Wohnnutzung zurückgewidmet werden. Die hierfür evtl. gewünschten Renovierungsarbeiten wurden von den Verkäufer mit rund 30.000 Euro vom Angebotspreis bereits nachgelassen.

Die großzügige Fläche von knapp 58 Quadratmetern teilt sich auf in zwei Räume, ein Bad mit Dusche und einer kleinen Diele. Die letzte Renovierung erfolgte 2008, nachdem die Einheit von Privatnutzung in gewerbliche Nutzung umgewidmet wurde. Hierbei wurde alles neu verputzt, neue Bodenfliesen verlegt, sowie das Bad renoviert.

Auf der großzügigem Grundstück kann man auch Bereiche des Gartens mitbenutzen, die im Gesamteigentum der Gemeinschaft stehen. Die Möglichkeit Fahrräder abzustellen ist ebenfalls gegeben.

Sämtliche Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und die Luftwärmepumpe (2006) erfüllt alle Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes. Die Fenster der Wohnung sind mit Rollos ausgestattet und ermöglichen so auch an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima.

Zur Wohnung gehört ein Parkplatz direkt vor dem Eingang, der im Preis inbegriffen ist.

Durch die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung eignet sich die Immobilie auch als Kapitalanlage und bietet die Flexibilität, gegebenenfalls erst später selbst in die Wohnung einzuziehen, oder diese an private Mieter zu vermieten.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen eine Besichtigung und stehen für weitere Fragen zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26102011 - 83250 Marquartstein**

## **Tutto sulla posizione**

**Diese Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Marquartstein, ein bekannter Ort inmitten der Chiemgauer Berge. Von hier gehen viele Wanderziele ab zu schönen, bewirtschafteten Almen oder man erkundet mit dem Rad die Gegend um die Tiroler Achen bis hin zum Chiemsee. Alle Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf, sowie eine gute medizinische Versorgung sind im Ort vorhanden.**

**Die A 8-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.**

**Durch die umfangreichen Freizeitmöglichkeiten ist das Gebiet für Urlaubsgäste als auch für Wochenendausflügler sehr beliebt. Neben den Möglichkeiten zum Wandern und Paragliding bietet die Nachbargemeinde Unterwössen auch noch einen weithin bekannten Segelflugplatz mit Landeerlaubnis für kleine Sportflugzeuge.**

**Codice oggetto: 26102011 - 83250 Marquartstein**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26102011 - 83250 Marquartstein**

## **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](mailto: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)**