Aschau im Chiemgau

Modernes Zuhause mit Bergblick: Komfort und Stil vereint

CODICE OGGETTO: 25195026

PREZZO D'ACQUISTO: 1.620.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 171,75 m^2 • **VANI:** 6.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 511 m^2

CODICE OGGETTO: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

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

CODICE OGGETTO: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25195026
Superficie netta	ca. 171,75 m²
Vani	6.5
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.620.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas liquido
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.03.2035

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	49.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

CODICE OGGETTO: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

Una prima impressione

Diese exklusive Immobilie befindet sich in einem beliebten Urlaubsort und überzeugt durch ihre moderne bayerische Bauweise sowie die moderne und gehobene Ausstattung. Das Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2014, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 171,75 m² viel Platz für Ihre Familie. Auf einem ca. 511 m² großen Grundstück gelegen, verspricht es durch seine Ausrichtung und Lage ein Höchstmaß an Lebensqualität. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Flur mit einem eleganten Treppenaufgang, der den Übergang zum Obergeschoss ermöglicht. Der offene Wohnbereich mit großen Fensterfronten erstreckt sich zur Südseite und bietet einen direkten Zugang zum gepflegten, pflegeleichten Garten. Die hier verlegten Holzdielen, die sich auch im Küchen- und Essbereich finden, verleihen dem Raum eine warme Atmosphäre. Die Decke wurde mit Holz abgehängt, um dem Raum ein harmonisches, natürliches Ambiente zu verleihen. Die vielen großen Fensterflächen durchfluten den Raum mit Licht und geben das Gefühl von Weite. Die Küche ist dank angrenzender Speisekammer optimal organisiert und überzeugt mit modernster Ausstattung. Der Küchenbereich ist sehr offen und modern gestaltet. Im großen Mittelblock befindet sich ein zweiteiliges Induktionskochfeld von Bora, mit integrierter Abluft. Die Fläche ist ausladend und bietet sehr großzügig Platz für eine Arbeits- oder Genussfläche für bis zu vier Personen. Die Rückwand ist formschön als Rahmen gebildet, welche u.a. die Spüle mit Geschirrspüler integriert sowie zwei hochwertige Einbaugeräte von Miele (Dampfgarer und Backofen). Für ausreichend Frischluft sorgen auch hier drei großflächige doppelflügelige Terrassentüren, die in den östlichen Bereich des Grundstücks führen. Hier haben Sie die Möglichkeit Ihre Mahlzeiten im schattigen Bereich entspannt zu sich zu nehmen. Ein Gäste-WC sowie ein Technikraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner runden das Raumangebot auf dieser Etage ab. In diesen Bereichen des Erdgeschosses wurden funktionale Fliesen verlegt. Eine luftige Massivholztreppe mit dezenter Stufenbeleuchtung führt in das Dachgeschoss. Hier begeistert die offene Holzbalkendecke, die dem Haus einen weiteren Hauch von Eleganz verleiht. Der Boden ist größtenteils mit hochwertigem Parkett ausgestattet, während im Badezimmer Fliesen dominieren. Das große, helle Badezimmer ist sehr modern und raffiniert gestaltet. Türkise Gestaltungselemente muten an wie eine frische Meeresbriese. Eine Trennwand, welche an der Front zwei separate Waschtische und ein großer Spiegel angebracht sind, schirmt im hinteren Bereich die Dusche und das WC ab. Eine Badewanne ergänzt diesen SPA-Bereich. Zwei Schlafzimmer sind zur Südseite ausgerichtet. Davon hat ein Zimmer direkten Zugang zum Büro, das natürlich auch als Ankleide- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Während das Master-Bedroom im Norden zusätzlichen Komfort durch den direkten Zugang zum Badezimmer und der eigenen Ankleide bietet. Das Haus ist nicht

unterkellert. Die Außenanlage ergänzt das Gesamtbild durch einen teilweise mit Holzzaun eingefassten Garten, der Privatsphäre bietet. Durch eine verschließbare Gartentüre bleiben ungebeten Gäste fern. Geheizt wird das Haus mit einer modernen Fußbodenheizung, die für behagliche Wärme sorgt. In allen Zimmern sind LAN-Anschlüsse vorhanden. Die Ausstattung und der Zustand der Immobilie sind nahezu neuwertig, da das Objekt nur selten genutzt wurde. Zudem gibt es einen Gastank im Außenbereich sowie einen Carport in Holzständerbauweise und einen zusätzlichen Stellplatz. Am Carport ist eine hochwertige Wallbox (22 KW) installiert. Der Kauf dieser Immobilie stellt eine besondere Gelegenheit dar, sich an einem attraktiven Standort niederzulassen, der sowohl Privatsphäre als auch die Annehmlichkeiten eines Urlaubsortes bietet. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses hervorragende Angebot in seiner Gesamtheit kennenzulernen.

CODICE OGGETTO: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

Dettagli dei servizi

ERDGESCHOSS:
Boden: Im Bereich Küche, Essen, Wohnen Holzdielen, ansonsten Fliesen
Decke: Im Bereich Küche, Essen, Wohnen mit Holz abgehängt, ansonsten Weiß
Wände: weiß gestrichen
Großer Flur mit Treppenaufgang
offene Küche: Sämtliche elektrische Geräte von Miele (Dampfgarer und Backofen) und Bora (Induktionskochfeld), angrenzender Speißekammer, große Fensterfronten Ausrichtung Osten, Ausgang auf das Grundstück
Offener Wohnbereich, große Fensterfronten, Ausrichtung Süden, Ausgang in den Garten
Technikraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
Gäste-WC
LAN-Anschlüsse in allen Zimmern
DACHGESCHOSS:
offene Holzbalkendecke
Boden: hochwertiger Laminat, im Bad Fliesen
Wände: weiß gestrichen
Badezimmer mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, Toilette
Zwei Schlafzimmer Richtung Süden,
Ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer, Richtung Norden
Zwei Zimmer (Westen und Osten) als Büro, Gäste- /Ankleidezimmer
LAN-Anschlüsse in allen Zimmern
AUSSENANLAGE:
Grundstück teils mit Holzzaun eingefasst und uneinsehbar, mit Rasensaat pflegeleicht angelegt
Separater Zugang durch Gartentüre
Gastank
Carport Holzständerbauweise mit Wallbox (22 KW)
Stellplatz

CODICE OGGETTO: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

Tutto sulla posizione

Aschau, überragt vom Schloss Hohenaschau, bietet in näherer Umgebung alle Arten sportlicher Betätigung wie Segeln, Golfen, Reiten, Tennis, Schwimmen, (Berg)Wandern, Klettern, Mountainbiken, Langlauf und Skifahren. Kulinarisch ist für jeden Geschmack und alle Ansprüche gesorgt: von den klassischen Gasthöfen mit ihren Biergärten bis zum Sterne-Restaurant. Zur Kulinarik passt die Kultur: Ein reiches Kulturleben mit z.B. Konzerten und Ausstellungen verstärkt das Wohlbefinden und passt in diese herrliche Landschaft. Beste ärztliche Versorgung vor Ort ist gewährleistet und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in Aschau gut zu erreichen. Krankenhäuser und Fachärzte sind in Prien am Chiemsee in ca. 20 Minuten zu erreichen. Die Anbindung an Prien, Chiemsee und Rosenheim wird durch die öffentlichen Verkehrsmittel – Busse und Regionalbahn – sichergestellt. Nach 15 Minuten Bahnfahrt steigt man in Prien in den IC oder den Regionalexpress nach Salzburg oder München. Zusätzlich sorgt ROSI für Mobilität im Chiemgau: Der ÖPNV wird ergänzt durch diese Mini-Busse mit E-Antrieb, die als On-Demand-Service auf Abruf gebucht werden können. Die Zufahrt zur Autobahn München–Salzburg ist in ca. 10 Minuten erreichbar. Die Fahrzeit nach München oder Salzburg beträgt weniger als eine Stunde. Unsere Immobilie liegt im einem idyllischen Gemeindeteil im Norden von Aschau im Chiemgau. Entfernungen: Autobahnanschluss Frasdorf ca. 6 km Prien am Chiemsee ca. 10 km Rosenheim ca. 23 km Salzburg ca. 68 km Skigebiete Kitzbühel ca. 63 km München ca. 80 km Flughafen Salzburg ca. 61 km Flughafen München ca. 116 km Musikschule ca. 23 Meter Naturschwimmbad ca. 1,5 km Langlauf-Loipe Sachrang ca. 13 km Festspielhaus Erl ca. 27 km Prienavera ca. 12 km Opern-Festival Gut Immling ca. 25 km Oberaudorf mit beleuchteter Skipiste ca. 26 km Steinplatte: Ski auf 2000 m Höhe ca. 52 km Chiemgau Thermen Bad Endorf ca. 17 km

CODICE OGGETTO: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 49.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 25195026 - 83229 Aschau im Chiemgau

Partner di contatto

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

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23 Chiemsee
E-Mail: chiemsee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com