

# Exposé

## Einfamilienhaus in Chieming

**Exklusives Architektenhaus 200 meter vom Chiemsee mit extra Renditepotential durch Ferienvermietung**



Objekt-Nr. OM-357918

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.370.000 €**

83339 Chieming  
Bayern  
Deutschland

|                   |                         |              |                   |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2013                    | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.123,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | modernisiert      |
| Etagen            | 3                       | Schlafzimmer | 4                 |
| Zimmer            | 6,00                    | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 315,00 m <sup>2</sup>   | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 78,00 m <sup>2</sup>    | Stellplätze  | 4                 |
| Energieträger     | Gas                     | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Architektonisch interessant gestaltetes Wohnhaus mit großzügigen Räumen und luxuriöser Ausstattung, nur 200 meter vom Chiemsee Ufer. Das Haus wurde im Jahre 2013 nach neuesten bautechnischen Standards erweitert, neu erbaut und 2024 nochmals modernisiert. Zum Haus gehört auch eine separate 82 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit enormer Renditemöglichkeit durch Ferienvermietung.

In vielen Teilen des Gebäudes wurden

überdimensionierte große, bodentiefe und raumhohe dreifach isolierte Panorama-

Glasscheiben verbaut, wodurch ganztags viel Licht eindringt. Das Dach verfügt über eine aussenliegende Isolierung, Sichtdachstuhl und hochwertige Dachpfannen. Die Wände wurden aus 36er Ziegelhohlkammersteinen und zusätzlich 16cm Wärmeschutz versehen.

Insgesamt bewegen sich die Heizkosten deshalb auf sehr niedrigem Niveau.

Auf dem Grundstück ist ein Erbpachtrecht eingetragen das noch weitere 47 Jahre besteht.

Der außergewöhnliche niedrig Erbpachtzins beträgt 240 Euro und ist EINMAL JÄHRLICH zu entrichten.

Das 1.120 m<sup>2</sup> große Grundstück wurde liebevoll mit zahlreichen Bäumen und Pflanzen gestaltet. Ein besondere Highlight ist der 50 m<sup>2</sup> große Gartenteich mit imposanten Granitblöcken, direkt anschließend an die freihängende Holzterrasse. Im Sommer wird durch die großen Dachüberstände ständig für eine ausreichende Beschattung gesorgt. Um das Haus wurden vier großräumige Holzterrassen erbaut.

Das über 60 m<sup>2</sup> Wohnzimmer auf zwei Ebenen bietet einen unverbaubaren freien Blick auf die umliegende Natur und Garten. Auch die Wohnküche-mit einem modernen Pizzaofen- ist mit viel Glass gestaltet und mit Blick ins Grüne. Drei große Schlafzimmer, eins davon mit eigenem Bad, haben alle offene Holzbalkendecke. Das Haus wurde als Split Level erbaut, was der Unterteilung der Räume viel Unabhängigkeit und einen besonderen Wohnflair verleiht.

Die separate 82 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung hat Essküche, Schlafzimmer, Bad, grosses Wohnzimmer mit Panorama Blick und zwei Holzterrassen, die genauso gut im Zusammenhang genutzt werden kann.

Details:

Haupthaus Gesamt 264 m<sup>2</sup>

Einliegerwohnung Gesamt 95 m<sup>2</sup>

Einbauküche mit Granitstein

Fussbodenheizung im ganzen Haus

Offener Kamin im Haupthaus

Schwedischer Ofen in Einliegerwohnung

Vollholz Parkettboden

Schiefersteinboden in der Küche und Essraum

Moderner Holz-pizzaofen in der Küche integriert

unterkellert

## **Ausstattung**

Auf dem Grundstück ist ein Erbpachtrecht eingetragen das noch weitere 47 Jahre besteht.

Der außergewöhnliche niedrig Erbpachtzins beträgt 240 Euro und ist EINMAL JÄHRLICH zu entrichten.

Der Vertrag sieht auch eine Entschädigung für den Hausbesitzer am Ende der Laufzeit, falls nicht anders vorher vereinbart wird (auch ein Kauf des Grundstücks ist eventuell möglich).

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Das Objekt wird privat verkauft. Es entfallen keine Maklergebühren. Ich bitte Sie um Verständnis, dass detaillierte Informationen nur nach Bekanntgabe Ihrer derzeitigen Wohnadresse und Telefonnummer gegeben werden. Wie werden seriöse Anfrage beantworten und uns zurückmelden.

## **Lage**

Das Haus befindet sich in einer absolut exklusiven Lage in einem Landschaftsschutzgebiet mit unverbaubarem Blick ca. 200 Meter vom Chiemsee Ufer entfernt. Trotz dieser Traumlage sind die lokalen Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Einen Kilometer entfernt befindet sich der Gemeindeteil Ising. Sowohl das Staatliche Gymnasium Ising wie auch das Luxusressort Gut Ising mit Golfplatz, Spa & Wellnesscenter, Restaurants,

Outdoor- und Indoor-Tennisanlagen sowie einem Reitgestüt sind fußläufig zu erreichen.

In ca. 10 Minuten Entfernung mit dem Auto befindet sich die A8, von wo aus Salzburg und München angesteuert werden können. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle mit regelmässiger Verbindung zum Bahnhof Traunstein bzw Prien.

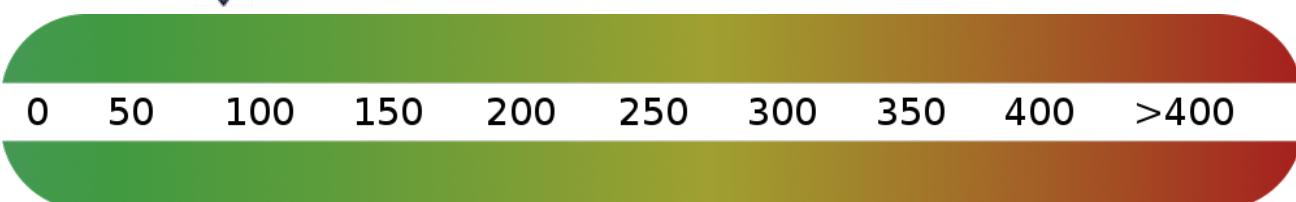
Als eine der beliebtesten Urlaubsdestinationen Deutschlands ermöglicht die direkte Lage am Chiemsee und die Unterteilung des Hauses auch eine überaus lukrative saisonale Ferienvermietung an.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014           |
| Endenergiebedarf  | 88,46 kWh/(m <sup>2</sup> a) |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Haus aussen-Garten

# Exposé - Galerie



Haus aussen\_Teich



Haus und Garten

# Exposé - Galerie



Chiemsee Fussläufig



# Exposé - Galerie



Lage am Chiemsee



Angelegter Garten mit Teich

# Exposé - Galerie



Eingang und Diele



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer\_tv

# Exposé - Galerie



Essraum



Einbauküche mit Granitplatte

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer-Suite



Schlafzimmer Kind 1

# Exposé - Galerie



Bad\_Suite



Bad\_2



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Seeblick aus dem Balkon



Strandbad\_Seebrück

# Exposé - Galerie



Haus\_West



Chiemsee 3 Minuten fussläufig

# Exposé - Galerie

