

# Exposé

## Landhaus in Aschau im Chiemgau, OT Sachrang

**Wohnen/Arbeiten, ruhige Gewerbe möglich,  
Chiemseenähe, Haus mit 12 Zimmer, 7 Duschen/WC,  
Bergblick**



Objekt-Nr. OM-378494

### Landhaus

Verkauf: **1.480.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Maria Wimmer  
Telefon: 0157 35547707  
Mobil: 0157 35547707

Kirchstrasse 22 / OT Sachrang  
83229 Aschau im Chiemgau, OT Sachrang  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	843,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	7
Zimmer	12,00	Garagen	1
Wohnfläche	330,00 m²	Stellplätze	8
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Möglich Wohnen/ruhige Gewerbe, Kapitalanlage, (ehem. Pension/Garni) im Ortskern mit rundum Bergblick, geeignet für nur Wohnen - auch für größere Familie, Wohnen und Arbeiten mit ruhigem Gewerbe, lt. Auskunft der Gemeinde Aschau/Chiemgau für kl. Gastro/Beherbergung z. B. Berghütte im Tal, Wohnen, Kinderbetreuung, Läden u. nicht lärmende Handwerksbetriebe, sowie für Anlagen für kirchliche, kulturelle (Schulungs-Seminarhaus), gesundheitliche (Praxen) und sportliche Zwecke, sowie die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege der Bewohner dienen.

Die Nutzungsänderung ist vom Erwerber bei der Gemeinde Aschau/Chiemgau und dem Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

Dach, Keller, Küche, Zaun, sind zum Teil Renovierungs-/sanierungsbedürftig und für den Handwerker in kurzer Zeit zu ersetzen.

Der durchschnittliche Verkaufspreis in Aschau/Chiemgau liegt bei ca. 5834€-7041€ pro m2.

Dementsprechender Preisabschlag für Renovierung/Sanierung wurde in der Preisfindung von den Verkäufern bereits berücksichtigt.

## Ausstattung

Urige bayerische Einrichtung, Küche, sowie mögliche große Aufenthalts/Wohn/Arbeitsräume im Erdgeschoss, 3 WC, große Terrasse.

1. Stock 7 Zimmer mit 5 Duschen/WC, großer Balkon.

Dachgeschoss ca. 3,5 Zimmer mit 2 Duschen/WC, mit Dachschrägen die unter 2 mtr. Raumhöhe sind, mit Balkon. Letzte Renovierung 2001 (Laminatböden, Kanal, Toiletten im EG), Fenster 2003 erneuert,

Ölbrennwertkessel 2024 eingebaut.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir haben keine genauen Pläne, alle Angaben/Bilder sind ca. Angaben, die 330 qm Wohnflächenangaben sind ca. Bodenflächen, alle Angaben ohne Gewährleistung, vorbehaltlich Irrtum oder Änderung und dienen nur der Vorabinformation. Maßgeblich ist der tatsächliche Zustand bei Besichtigung und Kauf.

## Lage

Diese herrlich gelegene Immobilie mit rundum Bergblick und grosser Terrasse befindet sich fast mittig im Bergsteigerdorf Sachrang in einer ruhigen Nebenstrasse, inmitten der Chiemgauer Berge - Geigelstein u. Spitzstein, Nähe Chiemsee und Walchsee. Vom Haus weg gehen die Wander- Rad- Skitourenwege zu den bewirtschafteten Almen. Zu Fuss gehen Sie zu den Langlaufloipen und zu den Skiliften, 10 km entfernt ist die Kampenwandbahn zum Paragleiten u. Skifahren, ca. 20 km der Chiemsee- zum Segeln und den Inseln Herrenchiemsee mit dem Schloss Herrenchiemsee und der Fraueninsel u. Walchsee ca. 20 Autominuten entfernt. Aschau/Chiemgau ist ein Luftkurort sowie ein beliebter Urlaubsort mit seiner Kampenwand. Im Ort sind ein Kindergarten, ein Lebensmittelladen, Italienisches Restaurant, Skischule, Skihütte, Skilifte, Langlaufloipen, Müllner-Peter-Museum, Busanbindung nach Aschau/Chiemgau, Rosenheim, Bernau und Tirol. In Aschau/Chiemgau sind Läden des täglichen Bedarfs, Kinderklinik, versch. Ärzte, Seniorenheim, Apotheke, Kindergarten, Schule, Freibad, Zugsanbindung nach Prien am Chiemsee - weiter nach Rosenheim-München-Salzburg. Höher führende Schulen sind in Prien am Chiemsee und Rosenheim (FH). Sachrang hat erhöhte Schneelage und ist als "Naturdorf" mit dem Prädikat

Bergsteigerdorf mit viel grüner Umgebung für Personen geeignet die Ruhe u. gesunde Lebensweise suchen und dem Stadtstress entkommen wollen.

Mit diesem Anwesen haben Sie die "Berghütte im Tal" (vom Ort gewünscht), oder rein privat für Ihre Familie, auch als Mehrgenerationenhaus, nach Umbau Mehrparteienhaus, auch als Praxis, Büro, Seminarhaus, usw. geeignet.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn/Arbeits/Aufenthaltsraum



# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Wohn/Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



7 Duschen/WC



7 Duschbad/WC

# Exposé - Galerie



Bergblick zum Zahmen Kaiser



ruhige Nebenstrasse



# Exposé - Galerie



Frontsicht im Sommer



Schnee u. Winter in Sachrang



# Exposé - Galerie



Skilift und Langlaufloipen



Skifahren in Sachrang



Skischule Sachrang



# Exposé - Galerie



Wandermöglichkeiten



Radtouren vom Haus weg



# Exposé - Galerie



Wanderwege/Chiemseeblick



Ort Sachrang mit Langlaufloipe



# Exposé - Galerie



Skiloipe nachtbeleuchtet



Langlaufloipen