

Exposé

Wohnung in Bernau am Chiemsee

Familienfreundliche 4-Zi-Wohnung in Bernau am Chiemsee



Objekt-Nr. OM-431263

Wohnung

Verkauf: **413.500 €**

83233 Bernau am Chiemsee
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Preis Garage/Stellpl.	25.000 €
Etagen	3	Hausgeld mtl.	275 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	106,00 m²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	97,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung in attraktiver Wohnlage von Bernau am Chiemsee eignet sich ideal für Kapitalanleger, die mittelfristig eine Eigennutzung (z. B. für Familie oder Alterswohnsitz) in Betracht ziehen.

Die Wohnung erzielt eine marktübliche Mietrendite und eignet sich als stabile Kapitalanlage mit zusätzlicher Perspektive zur Eigennutzung. Ein seltenes Angebot für Käufer, die Flexibilität zwischen Vermietung und Eigennutzung schätzen.

Ausstattung

Key Facts:

- Modernes, sehr gepflegtes MFH mit nur 9 Parteien
- Wohnfläche: ca. 106 m² (97m² Wohnung + ca. 18 m² Balkon zu 50%)
- Zimmer: 4
- Geschoss: 1.OG
- Balkon mit Süd-Ausrichtung Richtung Kampenwand
- Bad mit Fenster, Badewanne und Duschkabine + separates Gäste-WC
- Eigene Küche mit Fenster und separater Ess-Nische
- Fußbodenheizung
- Fensterrollos
- Eigenes Kellerabteil
- TG-Stellplatz vorhanden (Kein Duplex)
- Baujahr: Bestand (ca. 1990)
- Zustand: Sehr gepflegter Bestand, perspektivisch modernisierbar
- Neue Gas-Zentralheizung (2024)
- Elektrik: 3-adrig
- Holzfenster: 2-fach verglast (Bestand, guter Zustand, Austausch perspektivisch möglich)
- Energieeffizienzklasse C
- Aktuell: vermietet
- Eigenbedarfskündigung rechtlich möglich - MFH bereits nach WEG geteilt, keine Sperrfrist

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Küche im Eigentum des Mieters

Kaufpreis:

Wohnung inkl. Kellerabteil ca. 413.500 € sowie 25.000 € TG-Stellplatz

Provision: keine

Kontakt:

Bei Interesse freue ich mich über Ihre Nachricht – gerne sende ich Ihnen weitere Informationen oder vereinbare einen Besichtigungstermin.

Lage

Die Lage in Bernau am Chiemsee ist kaum zu übertreffen:

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend von Bernau am Chiemsee. Das Umfeld ist überwiegend durch Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser geprägt und zeichnet sich durch eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre aus.

Der Bahnhof Bernau (Chiemsee) ist fußläufig erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung Richtung München sowie in Richtung Salzburg. Auch der Ortskern von Bernau mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Gastronomie und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist gut erreichbar.

Die Nähe zum Chiemsee, zu Naherholungsflächen sowie zur Alpenregion unterstreicht die hohe Wohn- und Freizeitqualität des Standorts. Gleichzeitig ermöglicht die gute Verkehrsanbindung (Autobahn A8, Zug) eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und Pendlerfreundlichkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Essraum

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



TG-Stellplatz

Exposé - Grundrisse

