

Exposé

Haus in Bernau am Chiemsee

ökol. Blockhaus am Chiemsee/Wohnen auf Zeit/ideal für Pendler München-Salzburg



Objekt-Nr. OM-442103

Haus

Vermietung: **3.350 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Stefan Hofmann

83233 Bernau am Chiemsee
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002	Stellplätze	3
Etagen	2	Heizung	Zentralheizung
Zimmer	6,00	Mietdauer min.	6
Wohnfläche	164,00 m ²	Mietdauer max.	64
Energieträger	Holzpellets	Frei ab	01.11.2026
Summe Nebenkosten	400 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	5.900 €	Raucher	Ja
Pauschalmiete	3.350 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Kaltmiete	2.950 €	Max. Personen	5
Zustand	modernisiert	Haustiere	Nach Vereinbarung
Etage	1. OG		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2.950 € kalt / 3.350 € warm (inkl. 230 € NK + 170 € Heizkosten)

Mietdauer: mind. 6 Monate bis max. 5 Jahre – flexibel nach Ihren Bedürfnissen

Genießen Sie ein einzigartiges Raumklima in unserem massiven Fichten-Holzblockhaus (KfW-Effizienzklasse B) direkt am Chiemsee. Auf 172 m² Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Zuhause, das moderne Technik mit gesunder, gemütlicher Atmosphäre verbindet.

Das Herzstück ist das offene Erdgeschoss mit großer Einbauküche und Wohnbereich. Ein gemauerter Grundofen mit Sichtfenster und beheizbarer Liegefläche sowie Fußbodenheizung sorgen für wohlige Wärme.

Lage & Lifestyle

Die Lage ist ein echter Luxus: Fuß-, Rad- und Wanderwege führen direkt am Haus vorbei, in 10 Minuten erreichen Sie mit dem Rad den Chiemseestrand. Besonders attraktiv für Pendler: Der Bahnhof liegt nur 50 m entfernt – in rund einer Stunde sind Sie ohne Umsteigen am Münchner Hauptbahnhof oder in Salzburg. So verbinden Sie das Leben in der Natur perfekt mit der Arbeit in der City.

Ausstattung

Erdgeschoss komplett offen gestaltet: großer Wohn-, Ess- und Küchenbereich als ein zusammenhängender Raum, zusätzlich kleine Gäste-Toilette im Eingangsbereich/Gang

5 Zimmer im OG (Schlafen, Kinder, Gäste, Büro, Fitness mit Boxsack)

Wellness-Bad mit Sauna und Badewanne

Riesiger Garten mit Holzterrasse, Grill und Gartenmöbeln

Aktuell High-Speed-DSL (175 Mbit), voraussichtlich ab Herbst 2026 Glasfaser

Smart-Home (Homematic), PV-Anlage, Solarthermie, Judo-Entsalzungsanlage (2025)

Möbliering

Alle Zimmer sind hochwertig möbliert und sofort bezugsfertig – inklusive Betten, Schränke und Schreibtisch im Büro sowie einer komplett ausgestatteten Küche. Details zur Möbliering zeigen wir Ihnen gerne bei einer persönlichen Besichtigung.

Flexible Mietdauer

Das Haus wird für eine Mietdauer von mindestens 6 und maximal 60 Monaten ab dem 01.11.2026 möbliert vermietet. Bei einer Mietdauer von mehr als 3 Jahren (bis maximal 5 Jahre) ist auf Wunsch auch eine unmöblierte Vermietung möglich.

Hintergrund

Da wir als Vermieter für längere Zeit ins Ausland gehen, vermieten wir unser geliebtes Zuhause befristet. Nach unserer Rückkehr ziehen wir wieder selbst ein.

Einliegerwohnung & Keller

Im Haus befindet sich eine räumlich komplett getrennte Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, die wir gelegentlich bei Heimatbesuchen selbst nutzen. Auch ein kleiner Kellerbereich bleibt in unserer Eigennutzung. Der großzügige Garten steht Ihnen jedoch vollständig und allein zur Verfügung.

Für Garten-Liebhaber

Sie haben Freude an einem eigenen Garten? Die Rasenpflege sowie der Winterdienst liegen beim Mieter – die nötigen Geräte stellen wir selbstverständlich zur Verfügung. So wird der

Garten zu Ihrem persönlichen Rückzugsort, den Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, diese Aufgaben gegen Aufpreis durch einen externen Dienstleister erledigen zu lassen.

Technik & Nebenkosten

Dank moderner PV-Anlage und effizienter Pelletheizung sind die Energiekosten für ein Haus dieser Größe vergleichsweise niedrig. Details zur Abrechnung (Strom, Wasser, Pellets) besprechen wir gerne persönlich

Ausstattung

Alle Zimmer sind hochwertig möbliert und sofort bezugsfertig – inklusive Betten, Schränke und Schreibtisch im Büro sowie einer komplett ausgestatteten Küche. Details zur Möblierung zeigen wir Ihnen gerne bei einer persönlichen Besichtigung.

Bei einer Mietdauer von mehr als 3 Jahren (bis maximal 5 Jahre) ist auf Wunsch auch eine unmöblierte Vermietung möglich.

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Wanderwege führen direkt am Haus vorbei, und in nur 10 Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad den Chiemseestrand. Besonders attraktiv für Pendler: Der Bahnhof ist nur 50 m entfernt – in nur ca. einer Stunde erreichen Sie bequem den Münchner Hauptbahnhof oder Salzburg ohne Umsteigen. So lässt sich das Leben in der Natur perfekt mit der Arbeit in der City verbinden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Terrasse Garten

Exposé - Galerie



Aussenansicht Garten



Aussenansicht Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Aussenansicht Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer-Gäste



Fitnessraum



Fitnessraum

Exposé - Galerie

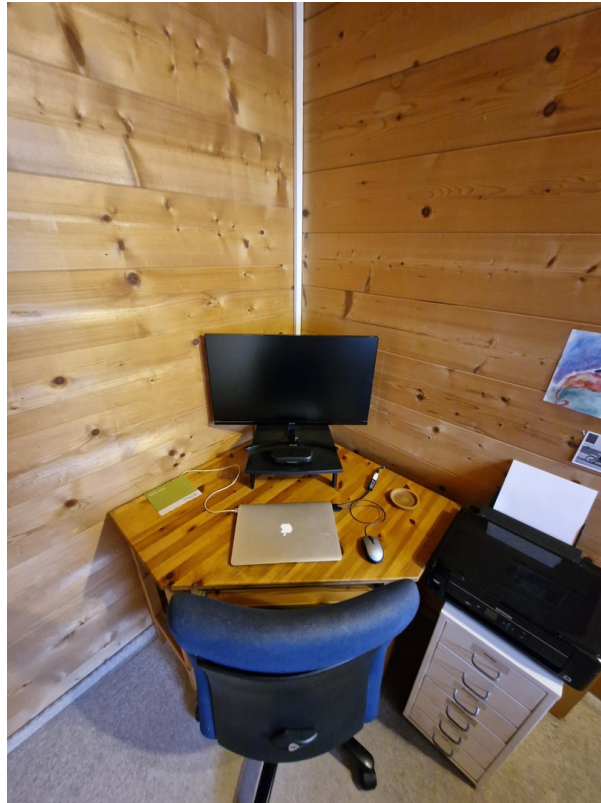


Büro

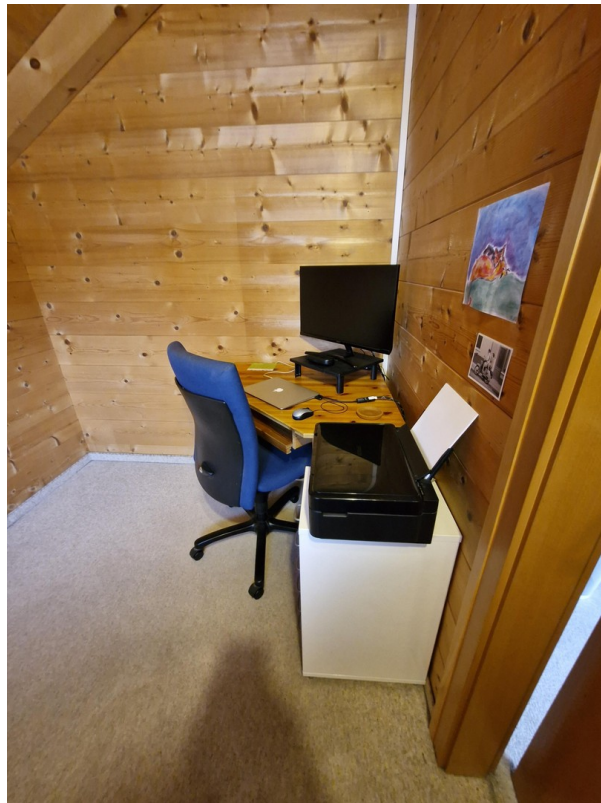


Fitnessraum

Exposé - Galerie



Büro



Büro

Exposé - Galerie



Büro



Fitnessraum

Exposé - Galerie



Fitnessraum



Fitnessraum

Exposé - Galerie



Balkon Hauptschlafzimmer



Hauptschlafzimmer

Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Sauna



Sauna

Exposé - Galerie



Sauna



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Balkon OG Fitnessraum



Schlafzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG



Terrasse Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Grundofen-Kachelofen



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Treppe

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC



Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse

