

Exposé

Einfamilienhaus in Bernau am Chiemsee

Liebevoll und großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in Bernau am Chiemsee



Objekt-Nr. **OM-465958**

Einfamilienhaus

Verkauf: **985.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Luisa Mayer

83233 Bernau am Chiemsee
Bayern
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	866,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	196,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Holz	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich darf hier mein Elternhaus anbieten. Das hochwertig und liebevoll gestaltete freistehende Einfamilienhaus in Bernau am Chiemsee steht erhaben als Hochparterre in einem wunderschönen grünen Garten mit alten Obstbäumen.

Der 2010 mit gebrauchten Kopfsteinpflastersteinen sanierte Hof lädt auf das nach Süden ausgerichtete Grundstück ein.

In der Ebene gibt es genügend Stellplätze für mehrere Autos, Fahrräder und eine geräumige Werkstatt und Lagerflächen über der Garage.

Über eine Steintreppe gelangt man ins Erdgeschoss des Hauses, das mit Fliesen und Parkett, bis hin zu echten Schlosdielen ausgestattet ist. Von hier aus eröffnet sich ein herrlicher Blick in den Garten, der auf zwei Wegen direkt vom Haus aus zugänglich ist: entweder vom Wohnzimmer über die obere Terrasse oder durch den Südwest-Wintergarten, der über wenige Stufen von der offen angeschlossenen Küche aus betreten wird und auf die untere Terrasse vor dem Wintergarten führt.

Aus den Echtholzparkett-Schlafzimmern im 1. OG lassen sich auf den drei Balkonen die Voralpen mitsamt der Kampenwand bewundern. Ein Zimmer schmückt sich durch eine offene Galerie, das die insgesamt großzügigkeit der Obergeschosse noch unterstreicht.

In diesem Geschoss befinden sich zwei Badezimmer, das lichtdurchflutete Hauptbadezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Duschbad.

Abgerundet wird die Aufteilung mit einem ebenfalls lichtdurchfluteten, bis in den Giebel ausgebauten, großen Gästezimmer unter dem Dach.

Das Gebäude wurde erstmalig errichtet 1956. 2000 und 2011 wurden umfangreiche Sanierungs- und Umbauarbeiten bis hin zur energetischen Sanierung vorgenommen.

Bei der Sanierung in 2000 wurde das Haus zu einem, nach damaligen Verhältnissen, Niedrig-Energiehaus-Standard modernisiert. Dazu gehört auf den Wänden eine Dämmung mit Wärme-Dämm-Verbund-System. Das Dach ist mit einer auf der Konstruktion liegenden, durchgängigen Auf-Dachdämmung aus Holfaserdämmplatten gedämmt. Für die Warmwasser- und Heizungsbereitung wurde 2000 das Haus um die komplett nach Süden ausgerichtete Solarthermieanlage und 2014 um den voll elektronisch gesteuerten Holz-Vergaser-Ofeneinsatz mit großzügigem Pufferspeicher erweitert. Weiter gibt es eine 2011 fertiggestellte 7,6 kWh Süd-Photovoltaik-Anlage auf dem Dach. Die Beheizung erfolgt außer in dem Duschbad über wassergeführte Fußboden- und Wandheizungen. Als Redundanz ist ein Ölbrenner vorhanden, der so gut wie nie eingesetzt wird.

Obwohl es mehrere kleine Beschädigungen gibt, zum Beispiel muss die Scheibe des Treppenhausfensters rechts der Hauseingangstüre ersetzt werden sowie eins der acht Module der Solarthermie-Anlage, befindet sich das Haus in einem, aus meiner Sicht, extrem guten Zustand. Theoretisch wäre nach dem Streichen und Erneuerung der Fensterscheibe ein direkter Einzug möglich.

Es ist ein vom Sachverständigen erstelltes Gutachten zum Haus vorhanden, das das Haus auf 1.100.000,00 EUR schätzt. Dieses kann bei Besichtigung eingesehen werden.

Aus Rücksichtnahme auf den Bewohner möchte ich Sie bitten, bei echtem Interesse, mir zu Ihrer Kontaktaufnahme Ihre Telefonnummer mitzuteilen, damit wir vor Besichtigung alle Eckdaten per Telefon besprechen können. Auch habe ich noch einige Bilder mehr sowie die Möglichkeit, ein Video mit einem virtuellen Rundgang zur Verfügung zu stellen.

Meine Eltern und ich würden uns sehr freuen, wenn zukünftig eine wertschätzende Familie mein Elternhaus bewohnen würde.

Makleranfragen sind von meiner Familie nicht erwünscht. Ich bitte um Verständnis, dass ich diese direkt lösche ohne zu antworten.

Ausstattung

- 🏠 866 m² Grundstück
- 🏠 6 Zimmer (5 SchlafZi)
- 🏠 196 m² Wohnfläche
- 🏠 2 Bäder
- 🏠 Offener Wohn-Essbereich und Küche
- 🏠 1956er Baujahr und energetische Maßnahmen 2000, 2011, 2014
- 🏠 Fliesen oder Parkett und Fußboden- oder Wandheizungen in fast allen Zimmern
- 🏠 Primärenergieträger Holz in Kombination mit alternativen Energien
- 🏠 3 Balkone und 2 Terrassen
- 🏠 Großer Garten mit alten Obstbäumen
- 🏠 2 Garagen oder 1 Garage und 1 Werkstatt, viel Lagerfläche über den Stellplätzen

Besonderheiten

- 🏠 Galerie, offene Großzügigkeit und die traumhafte Aussicht
- 🏠 Gute Anbindung an Öffis
- 🏠 Nahversorgung mit Supermärkten und Freizeitmöglichkeiten

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Aus Rücksichtnahme auf den Bewohner möchte ich Sie bitten, bei echtem Interesse, mir zu Ihrer Kontaktaufnahme Ihre Telefonnummer mitzuteilen, damit wir vor Besichtigung alle Eckdaten per Telefon besprechen können. Auch habe ich noch einige Bilder mehr sowie die Möglichkeit, ein Video mit einem virtuellen Rundgang zur Verfügung zu stellen.

Meine Eltern und ich würden uns sehr freuen, wenn zukünftig eine wertschätzende Familie mein Elternhaus bewohnen würde.

Makleranfragen sind von meiner Familie nicht erwünscht. Ich bitte um Verständnis, dass ich diese direkt lösche ohne zu antworten.

Lage

Bernau am Chiemsee, so vor allem der Ortsteil Eicht, liegt fußläufig zum Chiemsee. Als Familie kann man dort Spaziergänge zum Wasser (und dem Spielplatz mitsamt Café/Kiosk direkt am Wasser sowie einem bewachten, kostenfreien Badeplatz) unternehmen, ist aber auch gleich im Naturschutzgebiet im Wald. Außerdem sind fußläufig Discounter und bald auch ein denns Biomarkt sowie ein dm erreichbar.

Es gibt Hausärzte, diverse Therapeuten und sogar eine Kieferorthopädie-Praxis in Bernau am Chiemsee.

Neben der Grundschule in Bernau sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die weiterführenden Schulen in Prien am Chiemsee sowie in Marquartstein bequem zu erreichen. Alternative Schulen gibt es in Grassau (Montessori) und Prien (Waldorf).

Neben den vielen Spielplätzen in Bernau sei auch die Anbindung an den MVV (Bernau am Chiemsee ist die letzte Station des Münchner Verkehrsnetzes) angesprochen. Diese bietet Pendlern mit einem Wohnort in Bernau am Chiemsee den idealen Rückzugsort in der

wunderschönen Natur des Voralpenlandes gepaart mit der schnellen Anbindung an den Münchner Stadtring.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hofansicht mit Garagen

Exposé - Galerie



Vorderer Garten



Exposé - Galerie



Büro im EG - oder Gästezimmer



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Holzvergaserinsatz u. Display



Offene Küche

Exposé - Galerie



Wintergarten (aus der Küche)



Home-Office im 2. OG

Exposé - Galerie



Hauptbad (Wanne rechts hinten)



Hauptbad



Ausblick auf die Voralpen

Exposé - Galerie



Galerie-Zimmer im 1. OG

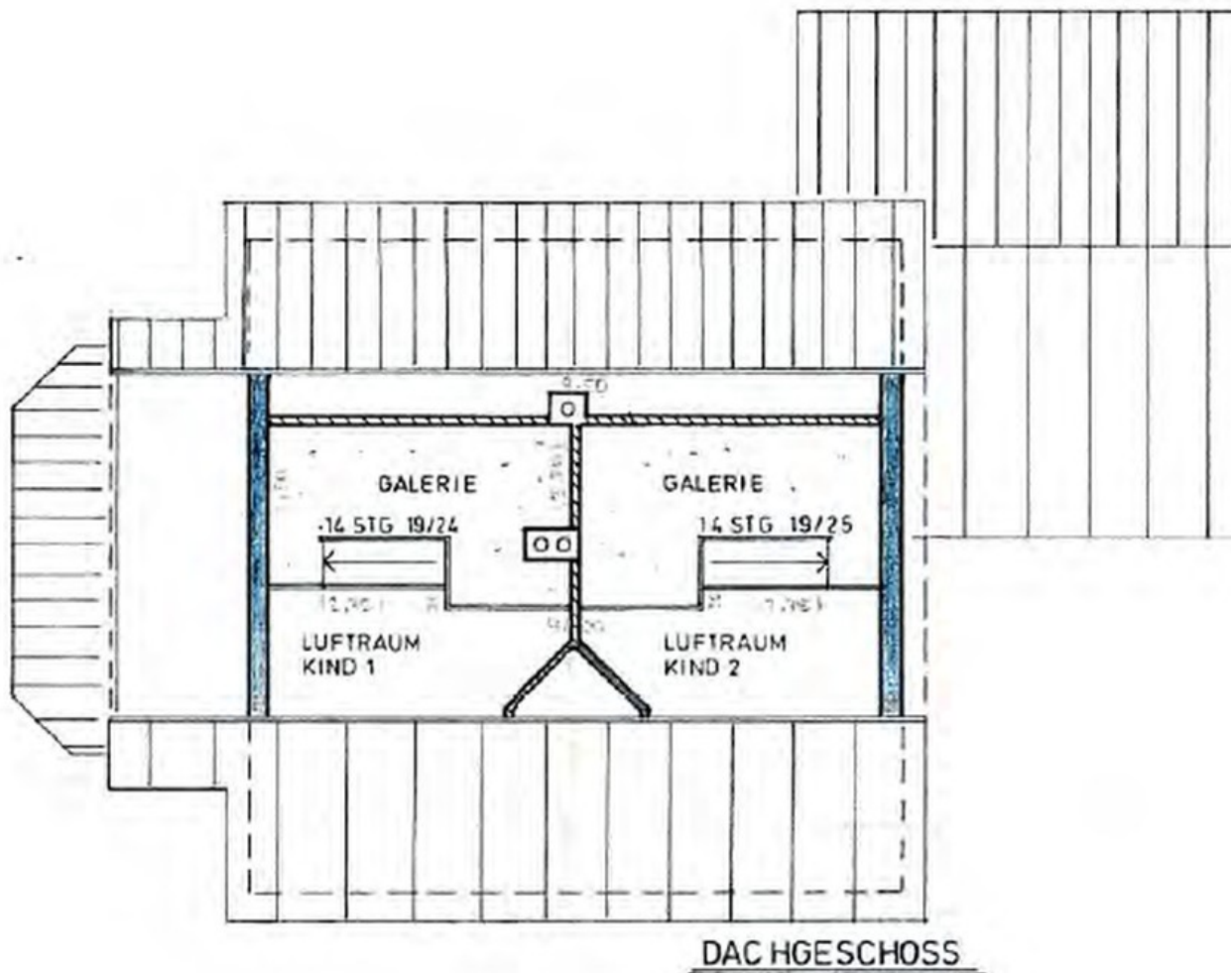


Galerie-Zimmer im 2. OG

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss

① **Hinweis:** Es bestehen Abweichungen zur Realität- siehe 6.3

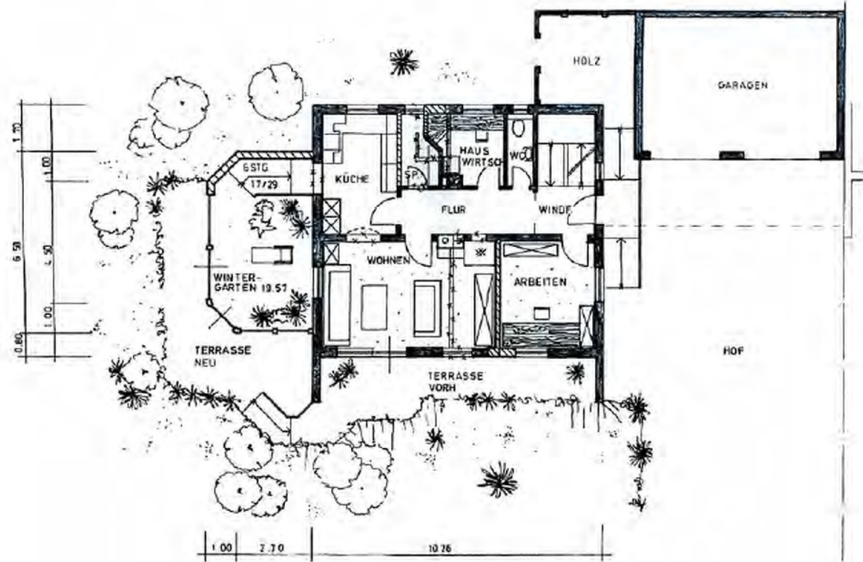


Grundriss 2. OG (Abweichungen)

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss

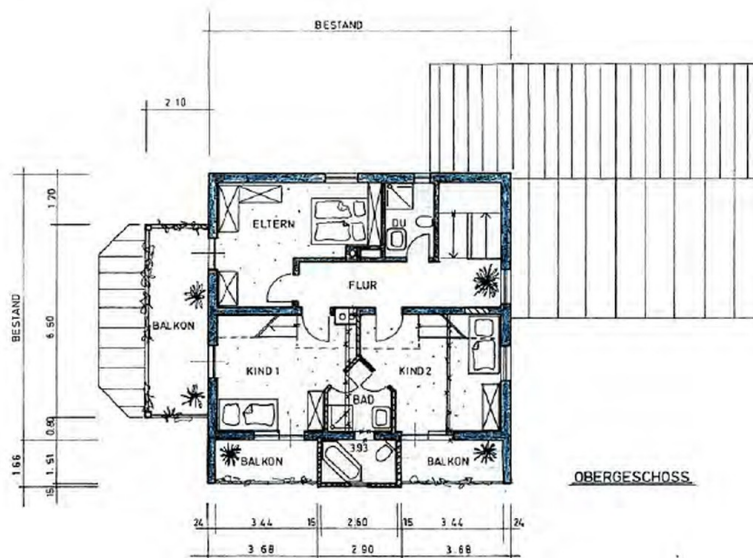
① Hinweis: Es bestehen Abweichungen zur Realität- siehe 6.3



Grundriss EG

Obergeschoss

① Hinweis: Es bestehen Abweichungen zur Realität- siehe 6.3



Grundriss 1. OG

Exposé - Grundrisse

