

Exposé

Ferienhaus in Unterwössen

**PROVISIONSFREI: 1/8 KG-Anteil an Alpin-Haus mit
Ferienwohnung – 44 Nächte Eigennutzung pro Jahr!**



Objekt-Nr. OM-467799

Ferienhaus

Verkauf: **310.000 €**

Ansprechpartner:
Stephanie Zenker

Hochgernweg 47
83246 Unterwössen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	996,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	5
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	222,00 m ²	Carports	0
Nutzfläche	300,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

WICHTIGER HINWEIS VORAB: Rechtlich smarterer KG-Anteil (Kein Grundbucheintrag erforderlich!)

Bitte lesen Sie diese Beschreibung aufmerksam durch: Sie erwerben hier kein klassisches Alleineigentum, sondern einen 1/8 Anteil an einer Kommanditgesellschaft (KG), welcher diese großzügige Immobilie gehört.

Der Kaufpreis von 310.000 € bezieht sich exakt auf diesen 1/8 KG-Anteil. Ihr großer Vorteil: Da es sich um einen Gesellschaftsanteil handelt, entfällt der bürokratische und teure Weg über das Grundamt. Die Übertragung erfolgt unkompliziert und rechtssicher über die KG. Mit diesem Anteil erwerben Sie das vertraglich garantierte Recht auf 44 Nächte Eigennutzung pro Jahr in diesem traumhaften Objekt.

Die intelligente Alternative zum teuren Alleinkauf: Warum 100 % der Anschaffungskosten, der Bürokratie und der Arbeit für ein Ferienhaus tragen, wenn Sie es ohnehin nur wenige Wochen im Jahr selbst nutzen? Mit diesem Co-Ownership-Modell teilen Sie sich das Kapital und die laufenden Kosten fair durch acht, nutzen aber ein erstklassiges, großes Haus, das Platz für bis zu 10 Personen bietet.

Das Nutzungskonzept (44 Nächte & Rundum-Sorglos):

* Garantierte Eigennutzung: Sie können Ihre 44 Nächte pro Jahr flexibel über ein faires und bewährtes System aufteilen.

* Optionale Vermietung: Sollten Sie Ihre Nächte in einem Jahr einmal nicht vollends selbst nutzen wollen, können die freien Tage flexibel vermietet werden, um attraktive Zusatzeinnahmen für Sie zu generieren.

*Keine Arbeit, kein Stress: Das Haus wird von einer professionellen Betreuung vor Ort komplett gemanagt. Buchungen, der Empfang von Gästen, Reinigung, Gartenpflege und die laufende Instandhaltung werden komplett für Sie erledigt. Sie reisen einfach an und genießen Ihren Aufenthalt.

*Faire Kostenteilung: Alle laufenden Betriebs- und Verwaltungskosten werden exakt und transparent zu 1/8 geteilt.

Objekt & Ausstattung

Das gesamte Haus inklusive der integrierten Ferienwohnung bietet ein großzügiges Platzangebot und eignet sich perfekt für Urlaube mit der großen Familie, mit Freunden oder als Rückzugsort für Gruppen (insgesamt ausgelegt für bis zu 10 Personen). Oder Sie nutzen das Haus und lassen von uns die Wohnung vermieten so generieren Sie im Urlaub auch Einnahmen.

Die Immobilie befindet sich aktuell in einer fortlaufenden, gezielten Aufwertungsphase, in der ausgewählte Bereiche kontinuierlich modernisiert werden, um den Komfort und den langfristigen Werterhalt zu sichern.

Platz für bis zu 10 Personen im gesamten Objekt

- Helle, freundliche Wohn- und Essbereiche
- Direkter Zugang zur großen Terrasse und dem idyllischen Garten
- Voll ausgestattete Einbauküchen
- Mehrere gemütliche Schlafzimmer und modernisierte Bäder
- Eigene Gemeinschaftssauna direkt im Haus
- Unverbaubarer, traumhafter Bergblick auf die Chiemgauer Alpen und ins Naturschutzgebiet
- Absolut ruhige und naturnahe Lage Wanderwege beginnen vor der Haustüre

Ausstattung

Ausstattung – High-End Alpin-Chic zum Wohlfühlen

Das Haus und die integrierte Ferienwohnung sind vollständig und bezugsfertig eingerichtet. Es erwartet Sie ein durchdachtes, sehr stimmiges Gesamtkonzept, das traditionellen Chalet-Charme perfekt mit modernem Komfort verbindet. Bei der laufenden Aufwertung wird penibel auf feinste, natürliche Materialien geachtet:

- ° Exklusive Bodenbeläge: Im Haus wurden handverlesene, originale Solnhofer Platten verlegt – ein absolutes Naturstein-Highlight, das für zeitlose Eleganz und ein einzigartiges Raumklima sorgt.
- ° Edle Echtholzdielen: In den Wohn- und Schlafräumen liegen hochwertige Echtholzdielen, die dem Objekt eine wunderbare, gemütliche Wärme verleihen.
- ° Stimmiges Textilkonzept: Es wurden durchgehend hochwertige Stoffe für Vorhänge, Kissen und Polsterungen gewählt, die perfekt auf das alpine Ambiente abgestimmt sind.
- ° Komplett löffelfertig eingerichtet: Sie müssen sich um nichts kümmern – von den Möbeln bis hin zur Ausstattung ist alles perfekt aufeinander abgestimmt und für Ihre 44 Nächte im Jahr bereit.
- ° Eigene Gemeinschaftssauna direkt im Haus
- ° Großzügige Terrasse und idyllischer Garten mit unverbaubarem, traumhaftem Bergblick

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Lage in Unterwössen

Das Haus liegt idyllisch am Hochgernweg in Unterwössen, einer Region im Chiemgau, die vom Massentourismus verschont geblieben ist und echte Lebensqualität bietet.

Sommer: Wander- und Radwege starten direkt an der Immobilie. Der Wössner See und der Chiemsee sind in wenigen Minuten erreichbar. Zudem liegt das europaweit bekannte Segelfluggzentrum Unterwössen in der Nähe.

Winter: Langlaufloipen direkt vor Ort. Erstklassige Skigebiete in 15min erreichbar (wie das Skigebiet Seegatterl/Winklmoosalm) sowie die großen Tiroler Skiregionen sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Erreichbarkeit: Perfekte Anbindung an die Regionen München, Rosenheim, Salzburg und Kitzbühel.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Kaminstube mit Bergblick

Exposé - Galerie



Blick von der Galerie



Eingangsbereich



Ausblick von der Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Haus



Ausblick Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten mit Bergblick



Wohnzimmer Haus

Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer mit 2 Balkon



Masterbadezimmer

Exposé - Galerie



Galerieschlafzimmer



zweites Schlafzimmer Haus

Exposé - Galerie



Aussicht von der Küche



Küche im Haus

Exposé - Galerie



Terrasse mit Kamin



Essbereich Ferienwohnung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ferienwohnung



Schlafzimmer Ferienwohnung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Whg Gartenzugang



Küche Ferienwohnung

Exposé - Galerie



Aussicht



Winter

Exposé - Galerie



Winterliche Aussicht



Bergblick

Exposé - Galerie



Terrasse Wohnung



Hausansicht mit Gartenblick