Frasdorf

RESERVIERT - Erdgeschosswohnung mit Südterrasse und herrlichem Grundstück - Bergblick und Seenähe!

Objektnummer: 25195036

KAUFPREIS: 695.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 136 m^2 • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25195036 - 83112 Frasdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25195036 - 83112 Frasdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25195036
Wohnfläche	ca. 136 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25195036 - 83112 Frasdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.08.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	56.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25195036 - 83112 Frasdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25195036 - 83112 Frasdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25195036 - 83112 Frasdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25195036 - 83112 Frasdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25195036 - 83112 Frasdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25195036 - 83112 Frasdorf

Ein erster Eindruck

Tolles Wohnen verbunden mit der direkten Natur unweit des Chiemsees und fußläufig oder mit dem Bike direkt in die Berge, von der Haustüre aus. Wohlfühlfaktor trifft Freizeitfaktor! In 10 Fahrminuten mit dem Auto am Chiemsee flanieren. Ein idealer Ausgangspunkt für diverse Aktivitäten. Was will man mehr. Diese großzügige, moderne Erdgeschosswohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend von Frasdorf. Sie verfügt über eine reine Wohnfläche von ca. 114 m² und umfasst zudem eine Süd-Terrasse mit ca. 40 m². Zur alleinigen Nutzung steht ein Grundstücksbereich von ca. 150 m² zur Verfügung, mit einem idyllisch angelegten Garten in Südlage sowie einen Gartenumlauf in westlicher Richtung. Vom eigenen Eingang gelangen Sie in den Flur- und Garderobenbereich, von dem aus Sie in alle weiteren Zimmer gelangen. Drei Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer finden Sie hier vor. Eines dieser Zimmer weist eine kleine Empore auf, die Sie perfekt für einen Rückzugsort generieren können. Der helle wohlige Wohnbereich mit großen Fensterfronten zur Südterrasse und in den Garten grenzt an den offenen Küchenbereich an. Einen besonderen Blickfang bieten die Lichtfenster in den Flurbereich, die das Wohlfühlambiente besonders unterstreichen. Ein modernes Tageslichtbadezimmer bietet großzügigen Komfort für eine Wellnessauszeit und ist ausgestattet mit durchgängigen Interieur-Designs wie Badewanne, begehbare Dusche, Waschbecken und WC. Abgerundet wird das Erdgeschoss mit einem Garagenplatz, einem Stellplatz und zusätzlichem Platz z. B. für ein Wohnmobil oder Segelboot und einem separat ausgewiesenen Kellerteil. Errichtet wurde das Haus 1966 und im Jahr 2013 umfassend auf den neuesten Stand der Technik saniert, renoviert und modernisiert, inklusive Installation einer Fußbodenheizung in allen Räumen sowie neuen Raumaufteilungen mit modern durchdachtem Grundriss und bietet somit gehobenen Wohnkomfort. Es besteht kein Sanierungs- oder Renovierungsbedarf. Die Ausstattung ist gehoben und bietet viele Extras. Neben der Fußbodenheizung gehören großzügige Wohnbereiche, dazu. Edle Materialien finden Sie in fast allen Räumen, die zum erlesenen Wohnen beifügen. Eichenholzdielen, zeitlose großflächige Feinstein- und Keramikfliesen sowie die Kombination aus Metall und Holz verleihen der Immobilie einen modernen feinen Twist. Aufgrund der energetisch äußerst modernen und zeitgemäßen Bauweise erreicht diese Immobilie bereits heute mit der aktuell verbauten Öl-Brennwert-Heizung die gute Energie-Effizienzklasse B. Im Falle einer Umrüstung des Heizungssystems auf eine Wärmepumpe wäre laut der Berechnung des Energieausweis-Ausstellers sogar die derzeit beste Energie-Effizienzklasse A+ möglich. Somit ist die angebotene Immobilie nicht nur energieeffizient und kostengünstig im Unterhalt, sondern auch für die künftige Anforderungen bestens ausgerüstet. Das gesamt Haus besteht aus zwei betriebswirtschaftlich geteilten Wohnungen, welche auch gesamt erworben werden

können als zwei unterteilte Wohnungen oder aber als gesamten Haus. Das Zweifamilienhaus hat insgesamt neun Zimmer, darunter sieben Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer und drei Badezimmer. Hier können verschiedene Konstellationen gestaltet werden, klassisch vermieten als Kapitalanlage, teilweise vermieten, selbstverständlich auch zur Selbstnutzung. Auch ideal wäre eine gewerbliche Vermietung als Ferienimmobilie. Die Lage der Wohnung, bzw. des Hauses ist ebenfalls sehr attraktiv. Es befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend von Frasdorf, abseits des allgemeinen Trubels, aber dennoch gut angebunden durch die eigene Autobahnausfahrt sowie die öffentlichen Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Natur sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung, wie auch das Gesamtobjekt als eine attraktive Immobilie zur Eigennutzung oder Kapitalanlage als solide Geldanlage. Um einen ersten Eindruck von diesem tollen Gebäude-Ensemble zu bekommen und sich selbst zu überzeugen, freuen wir uns auf eine Kontaktaufnahme von Ihnen.

Objektnummer: 25195036 - 83112 Frasdorf

Ausstattung und Details

- 2013 komplett saniert und modernisiert
- Solarthermie
- Wasserenthärtungsanlage
- unabhängige zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- LAN-Anschluss in allen Räumen
- Offener Küchenbereich mit Übergang in die Wohn-Essbereich (keine EBK)
- große Südterrasse mit Gartenbereich sowie weiterer Garten
- drei Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Toilette, Handwaschbecken, Badewanne, Dusche und Handtuchheizkörper
- eine Garage mit gepflasterter Garagenzufahrt
- ein Stellplatz + zusätzlich großzügige separate gepflasterte Stellplatzfläche für ein weiteres Auto, (Segel-)boot oder auch Camper
- eigener Wohnungszugang
- separater Kellerabteil
- Exklusiver Holzparkettdielen
- Keramik- und Feinsteinfliesen
- durchgängig hochwertige moderne Materialien
- Internetanschluss möglich lt. Internetrecherche, z. B. 1.000 MBit/s über div. Anbieter Glasfaser,
Telekom und div. Anbieter 250 MBit/s (unverbindliche Angabe, ohne Gewähr)
- Ohne Einbauküche

Objektnummer: 25195036 - 83112 Frasdorf

Alles zum Standort

Frasdorf, mit ca. 3.000 Einwohner, liegt zentral gelegen zwischen München und Salzburg mit direktem Zugang zur BAB A8 Frasdorf. Der Chiemsee, das bayerischen Meer, ist ca. 8 km entfernt. Zu dieser Gemeinde gehören die drei Kirchdörfer Frasdorf, Umrathshausen und Wildenwart. Ein ländliches Idyll, eingerahmt von den Chiemgauer Alpen, Laubenstein und Hochries, das eine gute Infrastruktur sowie zahlreiche Industriefirmen und Handwerkerfirmen aufweist. Ärzte, Apotheken, sowie weitere medizinische Einrichtungen finden Sie teilweise vor Ort sowie in nächster Nähe. Stolz ist Frasdorf darauf „Einer von 100 Genussorten Bayerns“ zu sein. Diesen Titel verdankt es im Besonderen seinen Direktvermarktern und Gastwirten. Kostproben erhalten Sie in einigen Gasthäusern mit schattigem Biergarten, auf Berghütten und urigen Almen. Unger Weine sind weit über die Länder bekannt, ebenso die Chiemsee-Chalets und diverse andere bekannte Marken im nahen Umfeld. Das ganze Jahr über haben Sie die Möglichkeit in kurzen Wegen zahlreichen Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Mountainbiken und zum Wintersport nachzugehen. Ob in das Chiemgau, das Nahe Kitzbühel, Salzburg oder Kufstein, die Alpen oder auch die 100 Seen im Umland, hier kommen Sportbegeisterte sowie auch Ruhesuchende voll auf Ihre Kosten. Der beliebte Bodensee-Königsee-Radweg, die deutsche Alpenstraße und die Salz-Alpen-Tour Chiemsee-Alpenland verlaufen über das Frasdorfer Gebiet. Veranstaltungen, wie den Almkonzerten mit den Münchner Philharmonikern, Führungen, Theater und Trachtenfesten sowie auch das Vereinsleben finden hier einen tollen Anklang. Die verkehrsgünstig gute Lage erleichtert den Arbeitsalltag. Entfernungen: Innsbruck ca. 115 km Salzburg ca. 80 km Kitzbühel ca. 76 km Kufstein ca. 35 km München ca. 75 km Rosenheim ca. 16 km Flughafen Salzburg ca. 62 km Flughafen München ca. 115 km

Objektnummer: 25195036 - 83112 Frasdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 56.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25195036 - 83112 Frasdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee
Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0
E-Mail: chiemsee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com