



83233 Bernau am Chiemsee

Einfamilienhaus mit Einliegerbereich und Garage in Bernau am Chiemsee - Viel Platz für die Familie-



995.000 €

Kaufpreis

193 m²

Wohnfläche

867 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

GFH Immobilien GmbH

Stefan Grandauer

Tel.: +49(8031) 15011

info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	193 m²
Nutzfläche	80 m²
Grundstücksfläche	867 m²
Zimmer	6

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	29.09.2035
Baujahr (Haus)	1973
Endenergiebedarf	311,2
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	995.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,98 % €
Aussen-Courtage	2,98 %

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Zustand

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	1997
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Ofen ✓

Befuerung

Pellet ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- * EFH mit KG, EG + EG Ausbau, DG und DG Ausbau auf Garage (1996)
- * Wohnhaus (ca. 11 m x 9 m)
- * Garage (ca. 9,50 m x 6 m x 3 m)
- * Balkone Richtung Süden, Norden und eine Westterrasse
- * Carport für 1 KFZ mit zusätzlichem Abstellraum/Schuppen
- * Heizung und Warmwasser: Pellets und Solar seit 2008
- * Keller (Ein Kellerraum mit Werkstatt, Vorratsraum und Weinkeller), Kellerraum mit Sauna, Vorraum, Heizraum mit Waschmaschine und Trockner,
- * Kachelofen im Wohnzimmer



Beschreibung

Inmitten der malerischen Umgebung von Bernau am Chiemsee erwartet Sie dieses Einfamilienhaus (Baujahr 1973, saniert und umgebaut ab 1997), das Ihnen nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch eine Oase der Ruhe bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 193 m² und einer Nutzfläche von ca. 80 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 867 m² ist dieses Objekt perfekt für Familien, die ein harmonisches und naturnahes Leben und viel Platz suchen.

Das Haus besticht durch seine helle und einladende Atmosphäre.

Im Erdgeschoss sind folgende Räume: Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Gäste WC, Ankleide, Flur
Im ausgebauten Erdgeschoss: Art Einliegerbereich, gibt es ein Zimmer, eine kleine EBK, Flur und kleines Bad

Im Dachgeschoss gibt es ein Eltern-, ein Kind- und ein Gästezimmer, Bad mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken und eine Galerie mit Durchgang zum weiteren ausgebauten Dachgeschoss.

Im ausgebauten Dachgeschoss oberhalb der Garage gibt es einen Raum (dieser ist kleiner als 10m²) und ein Zimmer, Diele, Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Platz für Waschmaschine/Trockner, Gäste WC und einen Balkon. Hier im ausgebauten Dachgeschoss wäre es eine Option daraus eine Art Einliegerbereich zu schaffen, wenn man eine externe Außentreppe an den Balkon anbaut. Dies müsste man vorab mit dem Bauamt Bernau klären.

Ob entspannende Spaziergänge im nahegelegenen Wald oder die Erkundung der Umgebung vom Chiemsee.

Der großzügige Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen mit Ihren Liebsten im Freien grillen oder die Ruhe der Natur auf Ihrer Terrasse genießen.

Dieses Einfamilienhaus in Bernau ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Nutzen Sie die Gelegenheit und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern.

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in einer idyllischen und ruhigen Wohngegend nahe des Chiemsees.

Bernau am Chiemsee ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim, ist ideal für Naturliebhaber und Familien. Bernau am Chiemsee bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Der Chiemsee, auch als "Bayerisches Meer" bekannt, ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu entspannten Spaziergängen oder Bootsfahrten ein.

Es gibt mehrere Kindergärten und die Grundschule Bernau. Für weiterführende Schulen sind die umliegenden Städte wie Rosenheim und Prien am Chiemsee gut zu erreichen, wo verschiedene Gymnasien und Realschulen zur Verfügung stehen.

Die Autobahn A93 und die A8 ist nur wenige Minuten entfernt, wodurch Sie schnell in die Städte München, Rosenheim und Salzburg gelangen.
Der Bahnhof Bernau bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Rosenheim, München und Salzburg. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut, sodass Sie flexibel und unabhängig unterwegs sind.



Es gibt eine Vielzahl an lokalen Geschäften, Supermärkten und Fachgeschäften, die alles Nötige für den täglichen Bedarf bieten. Von Bäckereien über Metzgereien bis hin zu kleinen Boutiquen. Auch größere Geschäfte sind in der nahegelegenen Stadt Rosenheim schnell erreichbar.

Sonstige Angaben

Heizungsart: Holz-Pelletheizung
Befuerung/Energieträger: Pelletheizung
Baujahr: 1973
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energiekennwert: 311,2 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: H

Unsere persönliche Bitte an Sie:

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre komplette Postanschrift und Ihre Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme per Email immer mit anzugeben.

Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Verkäufer und/oder Dritten erhalten haben.

Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

Die Grundrisse sind für Maßentnahmen nicht geeignet und können vom aktuellen Zustand abweichen.

Die eingezeichneten Möbel auf den Grundrissen gehören nicht zum Verkauf!

Einzelne Räume können visualisiert sein zur besseren Raumvorstellung.

Provisionshinweis:

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma GFH Immobilien GmbH 2,98 % Provision (inkl. MwSt.) verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe geschlossen.















