



83229 Aschau im Chiemgau

Traumlage zwischen Kampenwand und Chiemsee: Geräumiges Landhaus mit Gestaltungspotenzial



1.820.000 €

Kaufpreis

260 m²

Wohnfläche

1871 m²

Grundstücksfläche

6,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Tanja Stich

Tel.: +49 89 15 94 55-84

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	260 m²
Nutzfläche	390 m²
Grundstücksfläche	1.871 m²
Zimmer	6,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.820.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	25.11.2035
Baujahr (Haus)	1955
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	183
Primär-Energieträger	Öl



Zustand

Baujahr	1955
letzte Modernisierung	1979
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Fliesen und Parkett im Erdgeschoss; Weichholz-Dielen und Teppichböden im Obergeschoss
- Modernisierungsbedürftige Einbauküche, Landhaus-Fronten und Bosch-Geräte
- Modernisierungsbedürftiges Tageslicht-Bad (Obergeschoss)
- Modernisierungsbedürftiges Tageslicht-Duschbad (Obergeschoss)
- Einbauschränk im Wohnzimmer
- Schrankeinbauten in zwei Schlafzimmern
- Bücherregale mit handgeschnitzten Verzierungen in der Bibliothek
- Weiße Kassetten Türen
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Gegensprechanlage
- Sommerhaus mit Stromanschluss im Garten
- Freistehende Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb (Berner) und angebautem Geräteschuppen



Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in absolut ruhiger, naturnaher Ortsrandlage in der malerischen Gemeinde Aschau im Chiemgau, nicht weit vom Chiemsee entfernt. Mit seiner traditionellen Landhausarchitektur fügt sich dieses Domizil harmonisch in die Umgebung ein und vermittelt ein ebenso behagliches wie luftiges Ambiente. Atemberaubende Panoramablicke auf die nahe Alpenkette samt der majestätischen Kampenwand und dem Schloss Hohenaschau bereichern das Wohnen Tag für Tag zu allen Jahreszeiten und schaffen ein einmaliges Lebensgefühl.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 260 m² und umfasst neben Wohnzimmer, Esszimmer und Küche samt praktischem Nebenraum vier geräumige Schlafzimmer, eine Bibliothek, zwei Bäder und ein Gäste-WC. Im Untergeschoss stehen wertvolle Hauswirtschafts-, Hobby- und Abstellflächen zur Verfügung. Im Zuge einer Renovierung lässt sich dieses gepflegte Objekt zu einem luxuriösen Landhaus-Juwel in unwiederbringlicher Lage umgestalten. Auch eine Transformation zu einem stylisch-modernen Domizil ist vorstellbar.

Besonders hervorzuheben ist ein zauberhaft angelegter, prachtvoll eingewachsener Garten. Ein hübsches Sommerhaus mit Stromanschluss eröffnet interessante Nutzungsoptionen. Komplettiert wird dieses äußerst reizvolle Objekt durch eine freistehende Einzelgarage.

Lage

Aschau im Chiemgau ist eine malerische Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim, die sich harmonisch in die idyllische Berglandschaft des Voralpenlandes einfügt. Der Ort verbindet traditionellen Charme mit einer außergewöhnlich hohen Lebens- und Freizeitqualität. Gepflegte Landhäuser, blühende Gärten und klare Bäche prägen das Ortsbild, während die umliegenden Almwiesen und Wälder zu jeder Jahreszeit zu erholsamen Spaziergängen einladen.

Sportlich hat Aschau seinen rund 7000 Einwohnern viel zu bieten: Wanderer und Bergsteiger finden unzählige Routen in unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden, Mountainbiker genießen abwechslungsreiche Trails, und Kletterer schätzen die Herausforderungen rund um die Kampenwand. Im Winter locken das Skigebiet an der Kampenwand ebenso wie gespurte Langlaufloipen und Winterwanderwege. Im nahen Umkreis befinden sich außerdem Tennis-, Golf- und Reitmöglichkeiten.

Über alldem thront die majestätische Kampenwand, deren gezackte Silhouette das Panorama prägt. Zusammen mit dem historischen Schloss Hohenaschau ergibt sich ein beeindruckendes Bild, das den Charakter des Ortes entscheidend mitbestimmt. Die Nähe zum Chiemsee – nur wenige Minuten entfernt – erweitert das Freizeitangebot um Segeln, Schwimmen und entspannte Tage am Ufer des „Bayerischen Meers“. So vereint Aschau im Chiemgau Naturgenuss und vielfältige Aktivitäten mit kurzen Wegen in die bayerische Landeshauptstadt München.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

















