

Schleching

# Chiemgau - Landhaus für die ganze Familie in wunderschöner Lage

*CODICE OGGETTO: 25102014*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 998.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 320 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 829 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25102014 - 83259 Schleching**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25102014 - 83259 Schleching

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25102014               |
| Superficie netta    | ca. 320 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 9                      |
| Camere da letto     | 6                      |
| Bagni               | 4                      |
| Anno di costruzione | 1979                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage             |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 998.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 360 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Balcone           |

CODICE OGGETTO: 25102014 - 83259 Schleching

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 91.40 kWh/m²a                       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 04.06.2030           | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1979                                |

CODICE OGGETTO: 25102014 - 83259 Schleching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25102014 - 83259 Schleching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25102014 - 83259 Schleching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25102014 - 83259 Schleching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25102014 - 83259 Schleching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25102014 - 83259 Schleching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25102014 - 83259 Schleching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25102014 - 83259 Schleching

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25102014 - 83259 Schleching**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein großzügiges Mehrgenerationenhaus aus dem Jahr 1979 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 320 m<sup>2</sup>, einer Gesamtnutzfläche von 360 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 829 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist in einem guten aber sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch aufgrund ihrer soliden Bausubstanz vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Genehmigung für ein großes Carport liegt bereits vor. Jedoch wurde dies nicht mehr realisiert.

Das Haus, das ideal als Mehrgenerationenhaus genutzt werden kann, teilt sich in zwei Wohneinheiten auf, die sich jeweils über zwei Etagen erstrecken. Die kleinere Einheit bietet ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während die größere Einheit mit ca. 220 m<sup>2</sup> mehr Platz für eine größere Familie bietet. Eine Wohnflächenberechnung wird gerade erstellt. Insgesamt stehen den Bewohnern 9 Zimmer zur Verfügung, darunter 6 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, die eine komfortable Raumverteilung ermöglichen.

Ein herausragendes Merkmal der Immobilie sind die vier Balkone, die jeweils einen beeindruckenden Bergblick bieten und somit den idealen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien darstellen. Die großzügige Terrassen im Erdgeschoss und ein zusätzlicher Wohnbereich im Untergeschoss mit Terrasse, Bad und angrenzender Sauna erweitern den Wohnraum und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die auch in kälteren Monaten für angenehme Wärme sorgt. Mehrere große Kamine mit Betriebszulassung bieten zusätzliche Heizmöglichkeiten und schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre.

Der Außenbereich des Grundstücks umfasst einen Garten mit einem Außenbecken, das in den Sommermonaten für Erfrischung sorgt. Das Grundstück selbst ist teilweise von neugierigen Blicken geschützt, was ein Höchstmaß an Privatsphäre gewährleistet.

Trotz der anstehenden Modernisierungsmaßnahmen bietet die Immobilie eine sehr gut erhaltene Bausubstanz, die eine solide Grundlage für individuelle Umgestaltungswünsche darstellt. Diese Immobilie stellt eine ausgezeichnete Gelegenheit dar, in eine geräumige, vielseitige Wohnlösung zu investieren, die durch ihre Flexibilität und Lage besticht.

Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung einen eigenen

Eindruck von den Möglichkeiten und dem Potenzial dieser Immobilie zu verschaffen.

**CODICE OGGETTO: 25102014 - 83259 Schleching**

## Tutto sulla posizione

Diese herrlich gelegene Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Lage von Schleching inmitten der Chiemgauer Berge. Von hier gehen einige Wanderwege ab zu schönen, bewirtschafteten Almen oder man erkundet mit dem Rad die Gegend um die Tiroler Ache bis hin zum Chiemsee.

Die A 8-Anschlussstellen Bernau am Chiemsee und Grabenstätt / Chieming gewährleisten eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung München oder Salzburg. In 30-35 Minuten erreicht man auch die benachbarten Kreisstädte Rosenheim und Traunstein.

Ein Ausflug mit Einkaufsbummel in die Mozartstadt Salzburg lohnt sich schon wegen der kurzen Fahrtzeit von ca. 45 Minuten. Die Entfernung nach München beträgt etwa 60 Autominuten und zum Salzburger Airport nur 40 Minuten.

Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie eine gute medizinische Versorgung sind in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Neben dem ortseigenen Kindergarten betreibt die Gemeinde auch eine eigene Volksschule. Alle anderen weiterführenden Schulen gibt es in den nahegelegenen Nachbargemeinden.

Durch die umfangreichen Freizeitmöglichkeiten ist das Gebiet für Urlaubsgäste als auch für Wochenendausflügler sehr beliebt. Neben den Möglichkeiten zum Wandern und Paragliding bietet die benachbarte Gemeinde Unterwössen auch noch einen weithin bekannten Segelflugplatz mit Landeerlaubnis für kleine Sportflugzeuge.

**CODICE OGGETTO: 25102014 - 83259 Schleching**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 91.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 25102014 - 83259 Schleching**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall

**Tel.:** +49 8651 - 96 59 59 0

**E-Mail:** [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)