

Bernau am Chiemsee

Ein Wohntraum für Anspruchsvolle, die ein  
modernes und komfortables Living bevorzugen.

????????? ??????????: 23195082



???? ??????: 1.280.000 EUR • ??????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ?????????: 5

???????? ??????????: 23195082 - 83233 Bernau am Chiemsee

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23195082 - 83233 Bernau am Chiemsee

?? ??? ??????

???????? ??????????	23195082	????? ???????	1.280.000 EUR
????????????	ca. 180 m <sup>2</sup>	????????????	
????? ???????	?????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
?????????	5		
?????????????? ??? ???????????	3	????????? ??????????????	???????
???????????	2	?????????????????????? ???????	ca. 50 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2013	???????	WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ?????????????	2 x ?????????? ???????????		

???????? ??????????: 23195082 - 83233 Bernau am Chiemsee

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????????	????????? ????????	114.20 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	19.11.2024	?????????????	
???????????????????		?????????????	D
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

???????? ??????????: 23195082 - 83233 Bernau am Chiemsee

?? ?????????





???????? ??????????: 23195082 - 83233 Bernau am Chiemsee

?? ?????????



???????? ??????????: 23195082 - 83233 Bernau am Chiemsee

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ????????: 23195082 - 83233 Bernau am Chiemsee

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

## Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.





???????? ??????????: 23195082 - 83233 Bernau am Chiemsee

??? ?????? ???????????

Diese exklusive Dachgeschosswohnung überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Wohnfläche und die hochwertige Ausstattung mit barrierefreiem Zugang und eigenem Fahrstuhlzugang, sondern auch durch die Raumaufteilung und die vielfältigen Annehmlichkeiten. Dominiert wird diese Immobilie durch den offenen und großen Wohn-/Essbereich mit einer Fläche von knapp 50 m<sup>2</sup> und dem großen Balkon, welcher mit zwei zusätzlichen Wandheizstrahlern ausgestattet ist und den Sundowner in angenehmer Atmosphäre genießen lässt. Die Dachschräge im Essbereich ist mit einem Einbauschrank ausgestattet, der ebenso dezent wie, durch goldfarbene Akzente, außergewöhnlich hochwertig anmutet. Die Wohnräume sind mit massiven Landhausdielen in Mooreiche ausgestattet, in den Bädern, der Küche, dem Flur und dem Hauswirtschaftsraum sind großzügige Fliesenböden verlegt. Die Wände und Decken präsentieren sich in einem zeitlosen Weiß, ebenso wie die Türen und Fenster. Die Sanitärausstattung besticht durch hochwertige Keramik und Unterschränken in dunklem Holz. Besonders hervorzuheben sind die teilweise deckenhohen Einbauschränke in diversen Zimmern, darunter Garderobe, Ankleide, Schlafzimmer und Flur. Die exklusive, großzügige Einbauküche ist mit Qualitätsgeräten ausgestattet und bietet auf den Granit-Arbeitsflächen ausreichend Platz zur Vorbereitung Ihrer Speisen. In den sehr geräumigen Küchenschränken lässt sich auch das Küchenzubehör jeden Hobbykochs verstauen. Zudem steht direkt angrenzend ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung, der nicht nur durch die Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse zusätzlichen Komfort bietet. Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine eigene Ankleide und ein Bad en Suite mit barrierefreier Dusche, Waschbecken und WC. Zwei weitere Schlaf- und/oder Arbeitszimmer wurden ebenfalls mit hochwertigen Einbauschränken ausgestattet. Für diese Zimmer steht ein weiteres großzügiges Badezimmer zur Verfügung. Eine Gästetoilette sowie ein Garderobenraum mit angepassten Einbaumöbeln und einer großen Spiegelwand, runden das Raumangebot ab. Die Wohnung punktet mit insgesamt drei Balkonen, die auch einen herrlichen Bergblick bieten. Der Zugang zu den Balkonen ist von der Küche, dem Essbereich, dem Wohnbereich sowie von zwei Schlafzimmern möglich. Einbaustrahler bringen eine angenehme Beleuchtung in fast alle Räume, während elektrische Rollläden und ein Fahrstuhl mit direktem Wohnungszugang für Komfort und Barrierefreiheit sorgen. Zwei große separate Kellerräume bieten zudem außergewöhnlich viel Stauraum. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Tiefgaragenplätze zur Verfügung. Zusätzlich gibt es Gemeinschaftsräume wie einen Fahrradraum und Waschraum mit zusätzlichen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Das Haus verfügt über eine Wasserenthärtungsanlage. Ein Kabelanschluss ist vorhanden, und Internetanschlüsse mit bis zu 1.000 MBit/s sind möglich. Die Immobilie bietet somit alles,

was man sich für ein komfortables und luxuriöses Wohnen wünscht. Das Gebäude wurde im Jahr 2013 fertiggestellt und befindet sich somit in einem neuwertigen Zustand. Gerne nehmen wir uns die Zeit und freuen uns, Ihnen die Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

???????? ??????????: 23195082 - 83233 Bernau am Chiemsee

????????????????? ??? ??????????

- Landhausdielen Mooreiche geölt in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesenböden in den Bädern, Küche, Flur, HWR
- Wände und Decken Weiß
- Türen und Fenster Weiß
- Sanitärausstattung mit Villeroy & Boch Keramik, Unterschränke in dunklem Holz
- Hochwertige Einbauschränke in div. Zimmern, wie u.a. in Garderobe, Ankleide, Flur
- Hochwertige Einbauküche mit allen elektrischen Geräten (Miele)
- Masterbedroom mit eigener Ankleide und Bad en Suite, mit Toilette, Waschbecken und barrierefreier Dusche
- Zwei weitere Schlaf-/Arbeitszimmer mit Einbauschränken
- Weiteres Bad mit Toilette, Bidet, Waschbecken und barrierefreier Dusche
- Separate Gästetoilette
- Garderobenraum mit großem Spiegel und Einbauschränken
- Hauswirtschaftsraum, zusätzlich mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Drei Balkone, je ein Süd- und Nordbalkon sowie ein großer Westbalkon
- Südbalkon mit elektrischer Markise
- Zugang zu den Balkonen von der Küche, Ess- und Wohnzimmer und zwei Schlafzimmern
- Einbauspot in fast allen Zimmern und Bädern
- Gegensprechanlage
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Zwei Kellerräume
- Zwei Tiefgaragenplätze
- Fahrstuhl mit direktem Wohnungszugang
- Barrierefrei
- Kabelanschluss, Internetanschluss möglich lt. Internetrecherche, z. B. 1.000 MBit/s über div. Anbieter, (unverbindliche Angabe, ohne Gewähr)
- Gemeinschaftsräume: Fahrradraum und Waschraum mit zusätzlichem Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Wasserenthärtungsanlage

???????? ??????????: 23195082 - 83233 Bernau am Chiemsee

??? ??? ??? ????????????

Der Luftkurort Bernau liegt am Südwestufer des Chiemsees in verkehrsgünstiger Lage. Diese Immobilie liegt in ruhiger und dennoch zentraler Lage eines gepflegten Wohnumfeldes. Fußläufig erreichen Sie die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch. Auch Ärzte, Apotheken, Fitness- und weitere medizinische Einrichtungen sind fußläufig gut erreichbar. Die Infrastruktur ist sehr gut. Ob Wandern, Skifahren, Schwimmen, Surfen, Segeln oder weitere sportliche Tätigkeiten - hier in Bernau am Chiemsee finden Sie immer eine Möglichkeit sich zu bewegen. Ebenso aber auch um die Ruhe zu Genießen. Die Autobahnauffahrt Richtung München und Salzburg ist in Kürze zu erreichen, Ein Bahnhof ist am Ort. Nach Rosenheim sind es ca. 24 km, nach München ca. 83 km, nach Kufstein ca. 35 km, nach Traunstein ca. 26 km, nach Salzburg ca. 58 km und nach Reit im Winkl ca. 25 km.

??????? ????????: 23195082 - 83233 Bernau am Chiemsee

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 114.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
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.



???????? ??????????: 23195082 - 83233 Bernau am Chiemsee

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Cornelia Král & Bernd Král

---

Bernauer Straße 23 Chiemsee  
E-Mail: [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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