

# Exposé

**Einfamilienhaus in Bernau am Chiemsee**

**IHR DOMIZIL IM CHIEMGAU ! Sonnen-verwöhnt & mit  
wunderschönem Bergblick**



Objekt-Nr. OM-325264

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.790.000 €**

83233 Bernau am Chiemsee  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	900,00 m <sup>2</sup>	Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	6,00	Übernahme	Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wenn Sie das Besondere - mit dem gewissen Etwas - suchen...!

**\*\* GELEGENHEIT - Speziell für Kapitalanleger, Naturfreunde & Familien \*\***

Geschätzte Interessentin, geschätzter Interessent,

an dieser Stelle haben Sie die seltene Gelegenheit, eines der schönsten, bebauten Grundstücke in 83233 Bernau am Chiemsee zu erwerben!

**\*\* OBJEKTBESCHREIBUNG \*\***

Eine kurze Skizzierung dieses charmanten Objekts stellt sich wie folgt dar:

In exklusiver Wohnlage und nach Süden ausgerichtet, verfügt das sonnige Grundstück über eine Größe von ca. 900 m<sup>2</sup> und befindet sich in Traumlage von 83233 Bernau am Chiemsee.

Das gemütliche Einfamilienhaus verfügt über ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist teilunterkellert. Es wurde ca. 1938 erbaut und zuletzt in 2007/2009 teilrenoviert.

Eine Erweiterung des Gebäudes auf wohl gesamt bis zu ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist grundlegend denkbar (siehe Potentiale).

Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück ein weiteres Nebengebäude (ca. 27 m<sup>2</sup>) sowie eine Doppelgarage (ca. 36 m<sup>2</sup>), welche Ihnen zusätzlichen Raum für Ihre persönliche Entfaltung bieten.

Ausdrücklich hervorzuheben ist der traumhafte Panoramablick auf die Alpen; insbesondere mit einem direkten, unverbaubaren Blick auf die Kampenwand.

**\*\* POTENTIALE \*\***

Das Grundstück befindet sich, nach aktuellem Wissensstand, im Innenbereich (§ 34 BauGB).

Entsprechend der umliegenden Bebauung ist grundlegend eine Erweiterung um wohl ca. 50 % der aktuell vorhandenen Wohnfläche denkbar; wohl auf gesamt bis zu ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Hier verwirklichen Sie schon bald Ihre persönlichen Vorhaben und Träume:

- als repräsentative Kapital-Anlage,
- als Domizil für Naturfreunde,
- als Freizeit- oder Wochenendsitz,
- als zukünftiges Zuhause für Ihre Familie!

## Sonstiges

Ihr Kauf erfolgt von privat und ist für Sie provisionsfrei (ohne Maklergebühren).

**\*\* IHRE KONTAKTAUFNAHME \*\***

Weitere, konkrete Information erhalten Sie sehr gerne auf Anfrage:

- Übersenden Sie uns hierzu sehr gerne Ihre Kontaktdaten.
- Diese werden selbstverständlich vertraulich behandelt.
- Gerne erhalten Sie dann nähere Informationen bzw. einen Rückruf.
- Eine persönliche Besichtigung vereinbaren Sie weitergehend sehr gerne kurzfristig.

Ihr Interesse ist geweckt!?

Sehr gerne kontaktieren Sie uns direkt :-)

**\*\* DISCLAIMER \*\***

Der Vollständigkeit halber bitte noch ein paar kurze Anmerkungen:

- Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.
- Jegliche Informationen sind vertraulich und stehen rein zweckgebunden zur Verfügung.
- Das geistige Eigentum, eventueller externer Quellen, verbleibt gegebenenfalls beim Urheber.
- Alle Angaben ohne Gewähr. Keinerlei Ansprüche oder vertragliche Grundlage rein aufgrund dieses Angebots.

**\*\* QUELLENANGABEN \*\***

[pixabay.com/de/illustrations/weihnachten-weihnachtsbaum-5691109/](https://pixabay.com/de/illustrations/weihnachten-weihnachtsbaum-5691109/) von Frauke Riether (neelam279-9820894) auf [pixabay.com](https://pixabay.com).

## **Lage**

Dieses außergewöhnliche Objekt befindet sich in gehobener, exklusiver Wohnlage - in einer ruhigen, naturnahen Ortsrandlage von 83233 Bernau am Chiemsee.

Bernau am Chiemsee, als Gemeinde mit ca. 7000 Einwohnern, befindet sich im Landkreis Rosenheim, im südöstlichen Oberbayern. Dies in einer der landschaftlich schönsten Regionen Bayerns, die gemeinhin auch als "Chiemgau" bezeichnet wird. Den Chiemsee, das "bayrische Meer", erreichen Sie in ca. 5 Minuten.

Die wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Apotheke, Ärzte, etc.) befinden sich direkt im Ort. An die Autobahn A8, wie auch die Bahnstrecke München/Salzburg, sind Sie in ca. 5 Minuten angebunden.

Sie haben auch eine direkte Nähe zu den Städten Salzburg, Kitzbühel oder München. Das Objekt ist Ihr perfekter neuer Lebensmittelpunkt; für jegliche Formen von Kultur-, Geschäfts- und sonstigen Aktivitäten, rund um den Chiemsee und im Alpenvorland.