FREUDE **AM WOHNEN** *IDEEN* **FÜR VERÄNDERUNGEN** *BLICKE* **AUF SCHÖNES**

WOHN(T)RÄUME

DAS KLEINE + FEINE IMMOBILIENMAGAZIN

EINZIGARTIGE VILLA MIT WUNDERVOLLEM BERGBLICK

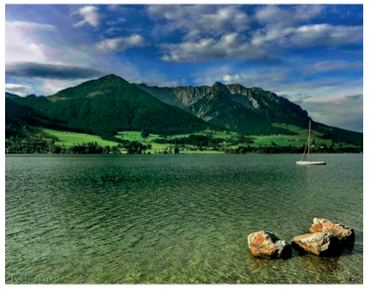
EINBLICKE

- BAUJAHR
  2006
- ART
  Einfamilienhaus Villa mit Keller
- WOHNFLÄCHE
  260 m² und 112 m² Nutzfläche
- Grundstücksgröße
  1.020 m²
- ENERGIE
  Wärmepumpe mit Solar
- ENERGIEVERBRAUCHSKENNWERT
  72 kWh / (m²*a)
- GARAGEN
  Doppelgarage
- ZIMMER
  7
- KAUFPREIS
  1.149.000,- Euro
- PROVISION
  3,57% auf den Kaufpreis inkl. MwSt.

ASCHAU IM CHIEMGAU

Der Luftkurort Aschau i.Chiemgau mit seinen Landschafts- und Naturschutzgebieten Bärnsee und Geigelstein liegt südlich des Chiemsees. Hier verbindet sich Historisches, wie beispielsweise das Schloss Hohenaschau, mit Natur, Kultur, weltbekanntem Design und bayerischer Lebensart.
In wenigen Minuten ist man von hier aus am „bayerischen Meer", dem Chiemsee und die Berge hat man direkt vor der Haustüre – ideale Voraussetzungen also zum Wandern, Radeln, Schwimmen, Joggen, Paragliden, Bergsteigen, Reiten, Raften, Angeln, Mountainbiken, Klettern, Segeln, Surfen oder im Winter zum Skifahren, Langlaufen, Schneewandern… u.v.m. Ruhe garantiert und diverse Freizeitmöglichkeiten können direkt vom Haus begonnen werden. Auch die Kultur kommt in Aschau nicht zu kurz.

Ob die Chiemsee-Klöster, die Herrschaft mit dem Schloss Hohenaschau, Kirchen, Kapellen, Museen, Musik und Feste – für jeden Geschmack ist etwas dabei.
In nur 5 Minuten ist man mit dem Auto an der A8 Richtung München und Salzburg und für größere Einkäufe oder einfach zum Shoppen ist die Kreisstadt Rosenheim nur ca. 20km entfernt.
Der Ortsteil Schaffelbach liegt ca. 500 m² vom Ortskern entfernt.



FÜR Sie UNSER AUSFÜHRLICHES

EXPOSÉ-MAGAZIN

Wir freuen uns Ihnen mit diesem Exposé ein außergewöhnliches Haus anbieten zu können.

Im Alleinauftrag verkaufen wir für den Eigentümer diese elegante und äußerst gepflegte Villa in Aschau im Chiemgau.
Im Hintergrund die berühmte Kampenwand, im Vordergrund Wiesen und Wälder und direkt am Haus ein bezaubernder Bach.

Seit mehr als 20-zig Jahren verkaufen wir Immobilien. Aber selten fanden wir ein Haus zum Verkauf vor, dass so gepflegt und mit Liebe und Engagement gebaut wurde. Technisch und energetisch ist dieses Gebäude auf neustem Stand.

Wir sind Stolz darauf Ihnen dieses bildschöne Haus anbieten zu können.
Anhand diesen Exposé-Magazins hoffen wir Ihnen das Haus „bildhaft" so gut wie möglich darstellen zu können.

Sollten Sie noch weiterführende Unterlagen wie Grundrisse, Energieausweis, Baubeschreibung oder Lageplan wünschen, so können wir diese gerne per Email an Sie versenden.

Ihr
Günther Link
Dipl. Immobilien-Ökonom

Terrasse nach Süden und Westen ausgerichtet. Kleine Blumenbeete und Büsche runden den liebevoll angelegten Garten ab. Von hier aus können Sie in die umliegenden Bergen blicken.

1

2

SIE WERDEN

FREUDE

AN DIESEM HAUS HABEN

3

1

Einladende Diele mit Garderobe und Gäste-WC mit den beiden Treppen ins Unter-sowie Obergeschoss

2

Blick in das Esszimmer mit der Doppeltüre in das Wohnzimmer. Ein Blickfang, der elegante und verspielte Kachelofen

3

Das Wohnzimmer mit offenem Kamin und Zugang zur Terrasse

Elegant. Hell. Grosszügig.

Stolz steht sie da! Eine Villa, umgeben von wunderschönem Grün, mehr Park als Garten mit seinen fast tausend Quadratmetern Rasen und Teichen, hochgewachsenen Buchen, Eiben und Kiefern … liebevoll gärtnerisch gestaltet und gepflegt. Das Haus macht einen einladenden Eindruck. Es wartet auf eine junge Familie, die sich hier wohlfühlen wird.

Das Haus hat gute Energiewerte, aber auch eine gute Energie seiner letzten Bewohner getankt. Das werden Sie spüren, wenn Sie das Haus betreten. Es ist eines der Häuser, in denen man sich spontan wohl fühlt, finden wir: tolle Zimmer, ein gemütlicher Kachelofen für den kalten Winter und eine wundervolle Sonnenterrasse für das Frühstück am Morgen.

Das Erdgeschoss hat zwei bis drei Zimmer: ein großes Wohnzimmer (29 qm) mit sonnigen Fenstern nach Westen und gegenüber einen noch etwas größeren Ess-Küchenbereich. Ein wärmenden Kachelofen und ein offener Kamin, eine wundervolle Küche, mit viel Licht und Luft.

Mehr Leben in drei weiteren Zimmern im Obergeschoss: Das Schlafzimmer (27 qm) hat einen Zugang zum eigenen Elternbad, dann noch zwei Zimmer (etwa 20 und 17 qm groß) für Kinder oder für Gäste oder zum Arbeiten. Diese beiden Zimmer verfügen über ein eigenes Badezimmer.

1

SIE KOCHEN GERN.
IN DER GROSSEN KÜCHE SPIELT SICH HAUPTSÄCHLICH DAS LEBEN DER FAMILIE AB

1

Sie kochen gern? Dann gefällt Ihnen vielleicht die elegante Einbauküche mit Kochblock und kleinem Esstresen für den Morgenkaffee.

2

Es gibt ein Cerankochfeld, einen großen Kühlschrank mit Tiefkühler und einen Backofen in Bequemhöhe.

Die Geräte sind u. a. von Neff und von Siemens

2

1

1

Ein schöner Teich mit Bachlauf im Grundstück.

Einige Worte zur Terrasse und dem Garten:

Fantastisch.

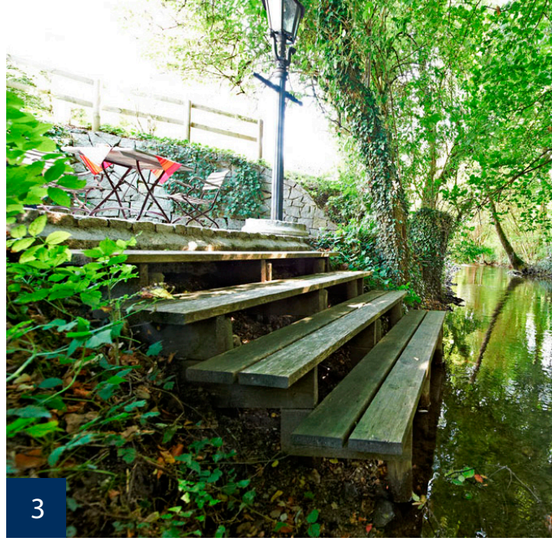
Ein absolutes Highlight!
Hier ist die Sonne zuhause, sie gastiert von vormittags um zehn bis in die Abendstunden.

Der Eigentümer hat dem Garten den Stempel von Leidenschaft aufgedrückt: Hier wachsen Seerosen im Teich, heimische Bäume und Sträucher am ruhigen Bach neben der zweiten Terrasse, die leicht von den Bäumen geschützt ist – überall herrliches Grün und der Duft nach Natur.

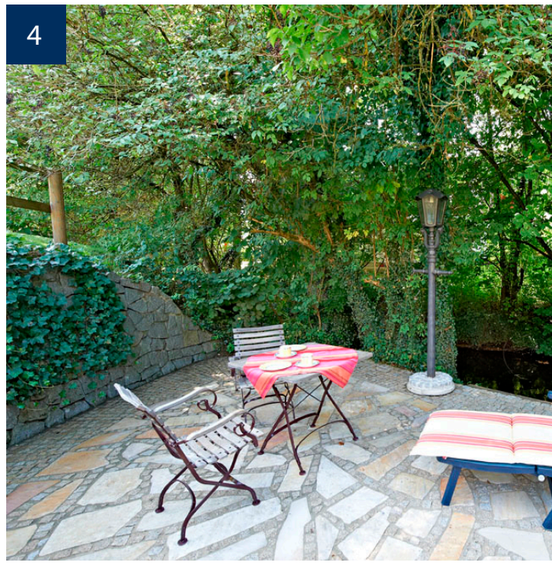
2

Neben der Terrasse schlängelt sich der angelegte Seerosenteich mit einem kleinen Bachlauf: Hier blühen Rosen und Narzissen, der Teich mit kleinem Wasserfall plätschert leise, die Sonnenterrasse ist ganz spannend auf kleinen Stufen angelegt. Sie werden im Sommer wundervolle Nachmittage und Abende mit Freunden und der Familie verbringen. Dieser Garten ist bildschön, pflegeleicht und fantastisch angelegt.

2



3



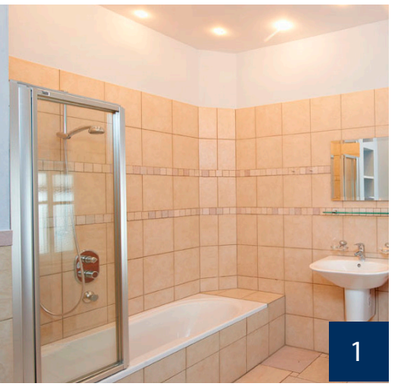
4

3

Treppen zum Bach der sich am direkt am Grundstück befindet.

4

Im Hochsommer bietet Ihnen die zweite Terrasse einen schattigen und angenehm kühlen Platz zum verweilen. Herrlich!



1

2

3

GEMÜTLICH.

MODERN. HELL. SCHICK.

1

Beide Kinderzimmer verfügen über ein eigenes Badezimmer.

2

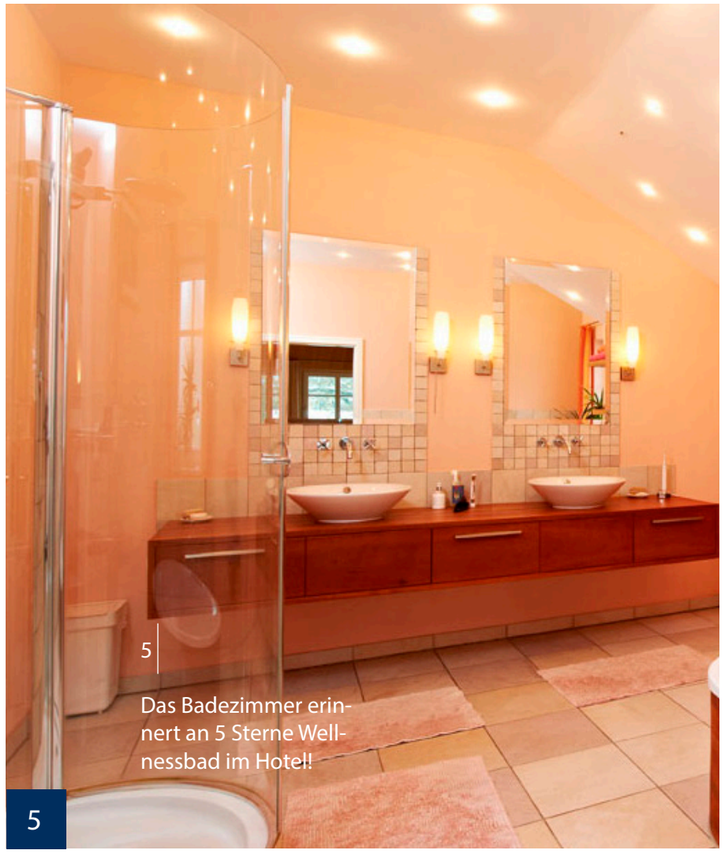
2 Zimmer mit jeweils 20 und 17 qm Wohnfläche.

3

Ein Zimmer verfügt über einen tollen Balkon

4

Ein riesiges Schlafzimmer mit Zugang zum Masterbad. Dieses Bad: Wow! Helle Fliesen, goldene Lichtreflexe, eine freistehende Badewanne, zwei Standwaschbecken, eine große Dusche und viel, viel Platz (14qm).

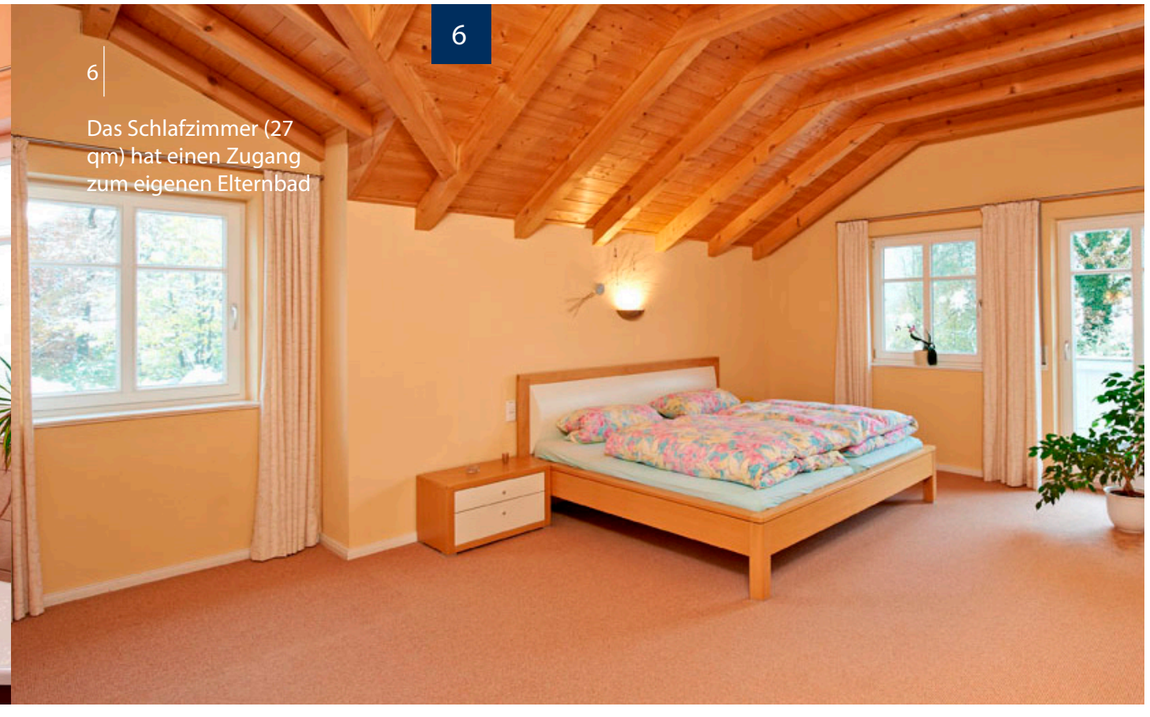


5

5

Das Badezimmer erinnert an 5 Sterne Wellnessbad im Hotel!

4



6

6

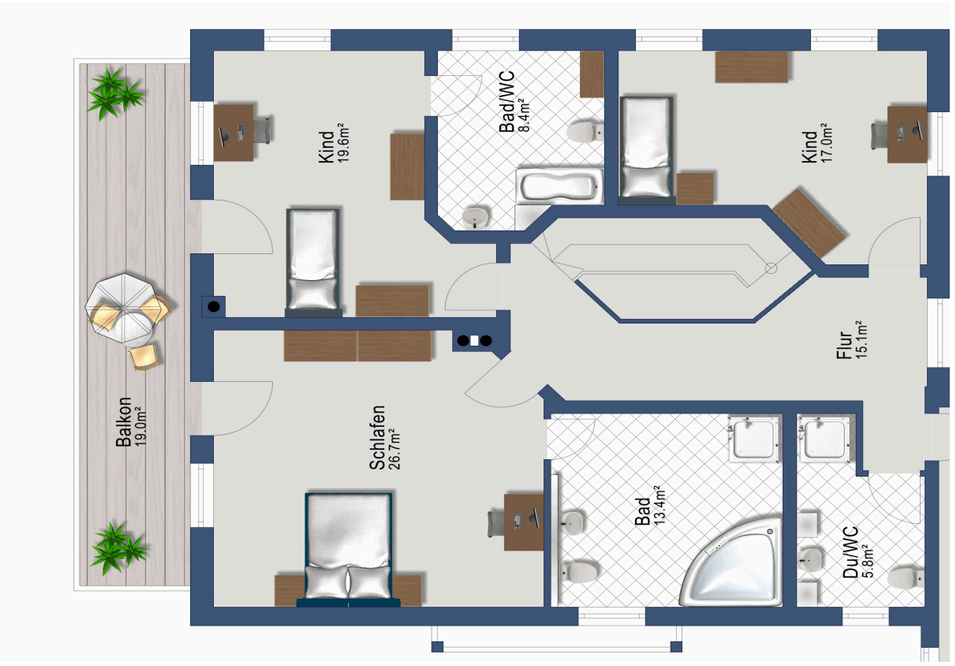
Das Schlafzimmer (27 qm) hat einen Zugang zum eigenen Elternbad

1

Die Diele mit Garderobe
und WC

2

Edler Parkett in allen Räumen
und gemütlicher Sichtdachstuhl



PRAKTISCH.
NUTZVOLL.
GERÄUMIG.

Wie in Bayern üblich, so ist auch hier dieses Haus selbstverständlich voll unterkellert und für viele Bedürfnisse nutzbar. So ist ein schönes Gästezimmer mit eigenem Bad, ein mehr als großer Hobby- oder Sportraum und diverse Abstellräume vorhanden. All diese Zimmer oder Räume sind mit hellen Bodenfliesen oder Parkett versehen.
Die Haustechnik bei dieser Villa ist weit über dem Standard. Als Heizung ist ein Wasser-Wärmepumpe vorhanden. Diese wird unterstützt durch eine Solaranlage. Somit liegen die Kosten für die Heizung und Warmwasser bei nur ca. 80,- Euro im Monat! Dadurch können wir mit Fug und Recht von einem Energiesparhaus oder 2 Literhaus sprechen.

1 Eingangsbereichmit trockenem Zugang zur Garage

2 Auch von der Zufahrt macht das Haus einen hervorradenden Eindruck

Selbstverständlich verfügt dieses überaus gepflegte Haus über eine große Doppelgarage mit elektrischen Tor. Der Boden der Garage ist mit strapazierfähigen Fliesen belegt. Zusätzlich finden die Gartengeräte, Spielsachen für den Garten oder Fahrräder im großen Gartenhaus ihren Platz.

Und so ist der Kaufpreis für dieses tolle Haus durchaus angemessen: **Erstklassige Lage,** ein sehr gut durchdachter und **großzügiger Grundriss**, ein Garten der **selten zu finden** ist, eine **hochwertige Ausstattung**, eine **sparsame Technik** auf dem neustem Stand und ein Zustand, der Ihnen erlaubt, hier morgen **ohne Handwerkerarbeiten** sofort einzuziehen.

Die IM PLUS Immobilien GmbH ist auf den Verkauf und die Vermietung von Neubau und Bestandsimmobilien in der Region Rosenheim spezialisiert.

Dabei konzentrieren wir uns auf Häuser und Wohnungen für den Privatbereich. Wir betreuen repräsentative Villen und Objekte zur Kapitalanlage. Auch einzelne Gewerbeobjekte vermarkten wir.

Wir bieten unseren Kunden ein umfassendes und weitreichendes Marketingkonzept. Dabei legen wir großen Wert auf eine ausführliche und genaue Verkaufspreisermittlung sowie auf eine ehrliche Arbeitsweise.

Günther Link

Dipl. Immobilienökonom (BI)
zert. Immobilienmarketing-Fachmann
geprüfter Immobilienwirt (IMI)

IM PLUS Immobilien GmbH

Kunstmühlstr. 17
83026 Rosenheim

Telefon 08031/22 036 10
Telefax 08031/22 036 113
Email info@implus-immobilien.de
Internet www.implus-immobilien.de
www.facebook.de/implusimmobilien
http://gplus.to/implusimmobilien

Impressum ■ Leben und Wohnen mit Immobilien erscheint 2 x im Jahr und ist kostenlos. ■ Herausgeber dieses Magazins ist die Firma IM PLUS Immobilien GmbH, Kunstmühlstr. 17 in 83026 Rosenheim ■ Fotos: Fotolia.com und Objektfotos des Eigentümers. ■ Alle Text - und Bildrechte liegen beim Eigentümer und Herausgeber. ■ Die Veröffentlichung - auch nur Auszugsweise - in anderen Print-, Online-, und Offlinemedien bedürfen der Genehmigung.

IM PLUS® Immobilien
MAKLER SYSTEM CLUB Geprüfter Experte+
IMMOBILIEN SCOUT 24
immonet.de Wir sind Immobilien
rosenheimIMMO.de