

IM PLUS®
Immobilien

Exklusiv

EXPOSÉ

BERGE UND SEEN

VOR DER TÜR

TRETEN SIE EIN

ECKDATEN

Im Folgenden sind die wichtigsten Eckdaten des Hauses für Sie zusammengefasst:

Objektart	■	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	■	1986, 2012 komplett saniert
Zimmer / Räume	■	7
Wohnfläche	■	ca. 331 m ²
Grundstück	■	ca. 6.980 m ²
Zustand	■	renovierter Zustand
Bezugstermin	■	nach Vereinbarung
Garage	■	3 Garagen / 2 Stellplätze
Einbauküche vorhanden	■	ja, 1 inklusive
Heizungsart	■	Gas-Brennwerttherme
Kellerräume	■	5
Balkone	■	3
Lage	■	sonnig, ruhig, grün, schön
Nachbarschaft	■	gediegen, freundlich, solide, ruhig
Einkaufsmöglichkeiten	■	5 Autominuten
Kaufpreis	■	EURO 2.190.000
Käuferprovision	■	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

WOHNEN IN ROSENHEIM

im schönen Oberbayern



ALPENVORLAND

Rosenheim, Bad Aibling, Traunstein und Wasserburg, um nur einige bekannte Orte zu nennen, gehören zu den Anziehungspunkten für Urlauber und Geschäftsleute aus ganz Deutschland. Diese Mittelzentren verfügen über genügend Infrastruktur um sorgenfrei leben zu können.

NATURBELASSENHEIT

Die umliegenden Berge, die glasklaren Seen, die natürlichen Bäche und die bewirtschafteten Wiesen prägen nicht nur die Landschaft sondern auch die liebenswerten Menschen.

TRADITION

Tradition heißt: Am Leben teilnehmen. Viele kleinere Feste und Aktivitäten finden das ganze Jahr über in dieser Gegend statt. Ob Sie Flohmärkte lieben, oder lieber in einem zünftigen Festzelt feiern ist Geschmackssache. Gelegenheiten hierfür finden Sie eine ganze Reihe.

SEEN UND BERGE

Im Chiemgau gibt es rund 250 Seen. Vom Bayerischen Meer, dem Chiemsee, über den Tegernsee oder den Simssee. Jeder dieser Seen bietet wunderbare Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.



SIMSSEE

Das Freizeitangebot ist aufgrund der nahen Lage zu verschiedenen Seen und zu den Bergen recht groß. Südliches Flair, viel Atmosphäre, Brauchtum und bayerische Lebensart. Ortsbilder wie im Bilderbuch, umgeben von den malerischen Bergen des Voralpenlandes, dem „bayerischen Meer“ im Chiemgau, den Uferauen von Mangfall und Inn, im kulturellen Zentrum des Städtedreiecks München-Salzburg-Innsbruck. So lässt sich diese Gegend am besten beschreiben.

Ob zum Wandern in die Berge, zum Baden an die vielen Seen der Umgebung oder zum Bummeln in die Stadt. Das nahe gelegene Rosenheim bietet unzählige Möglichkeiten, die Seele richtig baumeln zu lassen. Auch Brauchtum und Tradition werden hier unverfälscht gelebt in Trachten- und Schützenvereinen, in Chören oder bei den heimischen Blaskapellen.

VERKEHRSANBINDUNG

Sie erreichen Rosenheim in gut 10-13 Minuten. Die Autobahn A8 nach München und Salzburg in weniger als 16 Autominuten. Zum Flughafen nach München sind es ca. 60 Minuten. Vom Rosenheimer Bahnhof fahren im 20 Minutentakt Züge nach München oder Salzburg.



LÄNDLICH - RUHIG - SONNIG

Nah der Stadt



Das Haus liegt ca. 12 km nördlich von Stephanskirchen und Rosenheim und Wasserburg ein beliebter Wohnort in der Region.

Der Ort zählt heute knapp über 3.000 Einwohner und ist aufgrund der geringen Entfernung zu Rosenheim Auch sind zum Beispiel in der näheren Umgebung 5 Gymnasien vorhanden und bequem erreichbar.



Freizeitangebote

Zahlreiche Freizeiteinrichtungen, wie zum Beispiel Tennis- und Sportplätze und große Baggerseen laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Selbstverständlich darf man für Naturliebhaber die kurzen Wege in die nahe liegende Bergwelt nicht vergessen.

Das beliebte Wendelstein/Sudelfeldgebiet, das Hoheck in Oberaudorf und der bekannte Samerberg sind nur einen Katzensprung entfernt und dort kann man im Sommer wie im Winter sämtliche Freizeitmöglichkeiten genießen, wie z.B.

- Wandern
- Schwimmen
- Radfahren
- Mountain-Biken
- Skifahren
- Langlaufen
- Drachenfliegen
- Gleitschirmfliegen

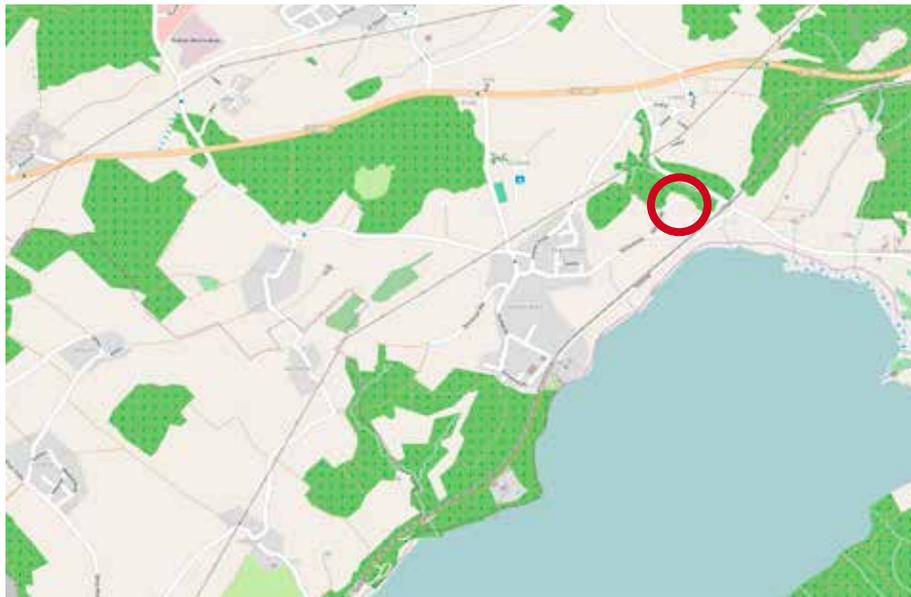
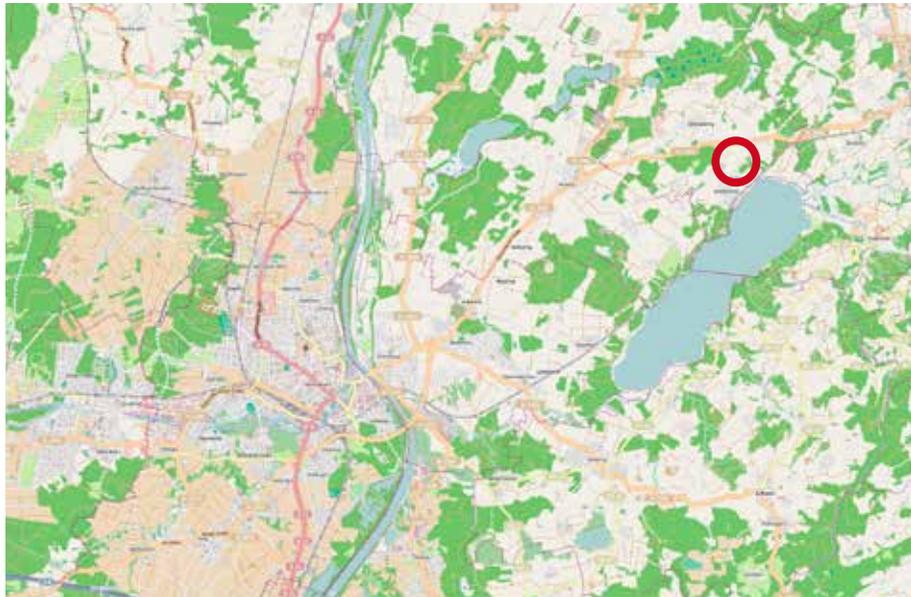
um nur einige Beispiele zu nennen. Selbst die Berge im nahen Tirol sind von hier aus in ca. 30 Minuten erreichbar.

LEBEN OHNE KOMPROMISSE

Die Wohnlage

Der Ortsteil Krottenmühl gehört zur Gemeinde Söchtenau in Oberbayern. Nach Rosenheim selbst sind es ca. 8 km und es ist bequem in ca. 15 min. erreichbar.

In ca. 5 km Entfernung sind zwei Kindergärten und eine Grundschule zu finden. Mehrere weiterführende Schulen befinden sich im nahe gelegenen Rosenheim und in Wasserburg. Große Geschäfte, Restaurants, Ärzte, alle Banken und viele Unterneh-



men finden Sie ebenfalls in Rosenheim mit seinen knapp 60.000 Einwohnern. Zudem verfügt Rosenheim über eine bildschöne Fußgängerzone.

Das Haus befindet sich quasi in einer Alleinlage umgeben von Wiesen und Wäldern. Nur ein einziger Nachbar wohnt ca. 150 m vom Haus entfernt. Durch Ihre eigene Allee führt der Weg zum imposanten Haus. Die Sicht vom Haus in die Natur ist fantastisch. Nur ca. 300 m

unterhalb befindet sich der wunderschöne Simssee. Überhalb des Sees führt der Blick direkt in die bayrischen und Chiemgauer Alpen. Der Blick ist phänomenal.



Hell und freundlich die elegante Diele



Einzigartig, selten, traditionell, individuell...
Es gibt viele Bezeichnungen für dieses schöne Haus, aber diese Bezeichnungen sind wohl die „zutreffendsten“.

DIE LAGE IST EIN TRAUM

Ein Platz, ein Ort, eine Wiese, ein Blick. Freude, Entspannung, Erholung oder sogar ein spirituelle Vorgabe. Vielleicht auch alles zusammen. So kann es dem Erbauer gegangen sein als er dieses Grundstück für sich entdeckt hatte.

Denn dieser Platz hat fürwahr etwas mystisches. Innerhalb einer kleinen Bodensenke liegt dieses Haus schon fast versteckt inmitten einer der schönsten Regionen Oberbayerns. Der Blick frei nach Süden auf die Alpenkette und vor allem auf den See. Den Simssee.

Dieser ist nach dem Chiemsee der größte und schönste See im Landkreis.

Das Haus wurde 1986 von einem bekannten Münchner Politiker liebevoll erbaut und viele viele Jahre als Ferien- und Wochenenddomizil von seiner Familie genutzt.

Das Grundstück wurde lange Jahre zur Pferdehaltung verwendet. Dadurch sind noch heute viele Nebengebäude, Garagen oder Werkstätten vorhanden.

Einige Jahre später wurde das Haus an einen bekannten und hiesigen Architekten verkauft der das Haus 2011 aufwendig renoviert und umgebaut hat.

Hierdurch wurde das Anwesen deutlich aufgewertet. Der jetzige Besitzer legte hohen Wert auf lichterfüllte Räume, hochwertige Materialien und einen praktischen, modernen Grundriss.

Zudem wurde die Haustechnik überarbeitet und auf den neuesten Stand gebracht.





Allein die Zufahrt zum Haus bringt schon viele Menschen zum Staunen. Bevor Sie das Haus überhaupt sehen, werden Sie von der einzigartigen Atmosphäre begeistert sein.

Fast von allen wichtigen Räumen des Hauses aus genießen Sie diesen wunderbaren Blick in die Natur. Vom Essplatz zur Terrasse, vom Schlafzimmer über den Balkon oder vom Bad. Dieser unverbaubare Blick be-

gleitet Sie den ganzen Tag. Auch der Blick vom Büro oder Gästezimmer kann sich sehen lassen. Dieser schweift über die Pferdekoppel in den Wald.

MIT DER NATUR IM EINKLANG

Impressionen



OFFEN UND ELEGANT

Die Küche. Ein Herzstück von vielen. Allein dieser Bereich ist über 22 m² groß. Mit dem kleinen Essplatz für den täglichen Bedarf, ist dies ein offener und kommunikativen Bereich im Mittelpunkt des Hauses. Für große Essenseinladungen bietet sich der Essbereich im Wohnzimmer an. Im Mittelpunkt steht hier der moderne Kamin. Der Raum ist lichtdurchflutet mit Aussicht auf die riesige Terrasse zum See.





BÄDER MIT GESCHMACK

Die durchdachte und liebevolle Gestaltung setzt sich im Obergeschoss fort. Das Schlafzimmer ist rechteckig geplant. Für Ihre Kleidung ist ein eigener, riesiger Ankleidebereich vorhanden. Zugänglich wird dieses Geschoss durch eine wunderbar lackierte Buchenholztreppe.

Vom Ankleidebereich gelangen Sie in das über 21 m² große Badezimmer. Ausgestattet mit freiliegender Badewanne, ebenerdiger Dusche, Doppelwaschtisch und Handtuchhalter. Mehrere Fenstertüren zum Balkon machen das Badezimmer zu einer lichtdurchfluteten Oase.

Auch vom Schlafzimmer aus haben Sie einen außergewöhnliche Berg- und Seeblick. Vom Balkon ist der Blick noch imposanter.

Die gesamte Gestaltung der Wände und Decken strahlt einen gewissen Luxus und einen absolut hochwertigen Charakter aus.

Für Ihre Gäste ist ein eigener Bereich mit einem eleganten Badezimmer vorhanden.

Das dritte Zimmer mit eigenem Bad und Balkon bildet den Abschluss im vorderen Obergeschoss.







**DIE NATUR ATMEN -
DIE SICHT GENIESSEN**





PRAKTIKABEL UND NUTZVOLL

Wer von Zuhause arbeiten möchte, dem stehen vier großzügige Räume zur Verfügung. Egal ob Sie kreativ oder konzentriert arbeiten müssen, Ruhe und Behaglichkeit ist garantiert. Ein eigener, separater Eingang empfängt Ihre Kunden oder Geschäftspartner. Die Räume sind variabel nutzbar. Auch denkbar ist ein eigener Wohnbereich für Gäste oder Freunde. Denn auch hier ist ein Badezimmer vorhanden.





PFERDEHALTUNG ODER HOBBIES

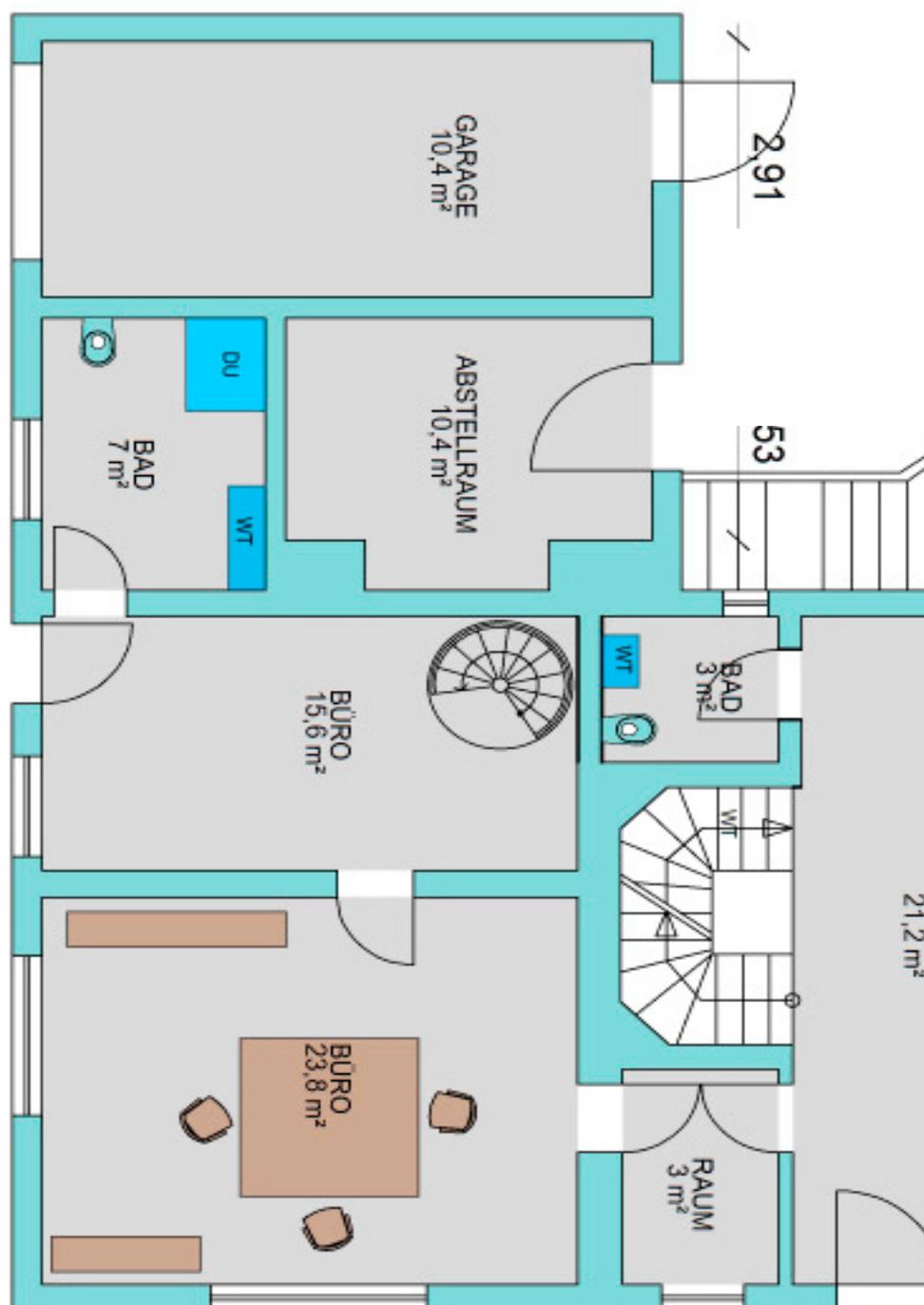
An Nebengebäuden stehen 3 Garagen, 2-3 Pferdeboxen und eine Werkstatt zur Verfügung.
Das Haus ist voll unterkellert und bietet Ihnen viel Platz für die Technik, diverse Hauswirtschaftsräume und Lagerflächen.
Das Haus wird durch eine energiesparende Gas-Brennwert-Heizung erwärmt.



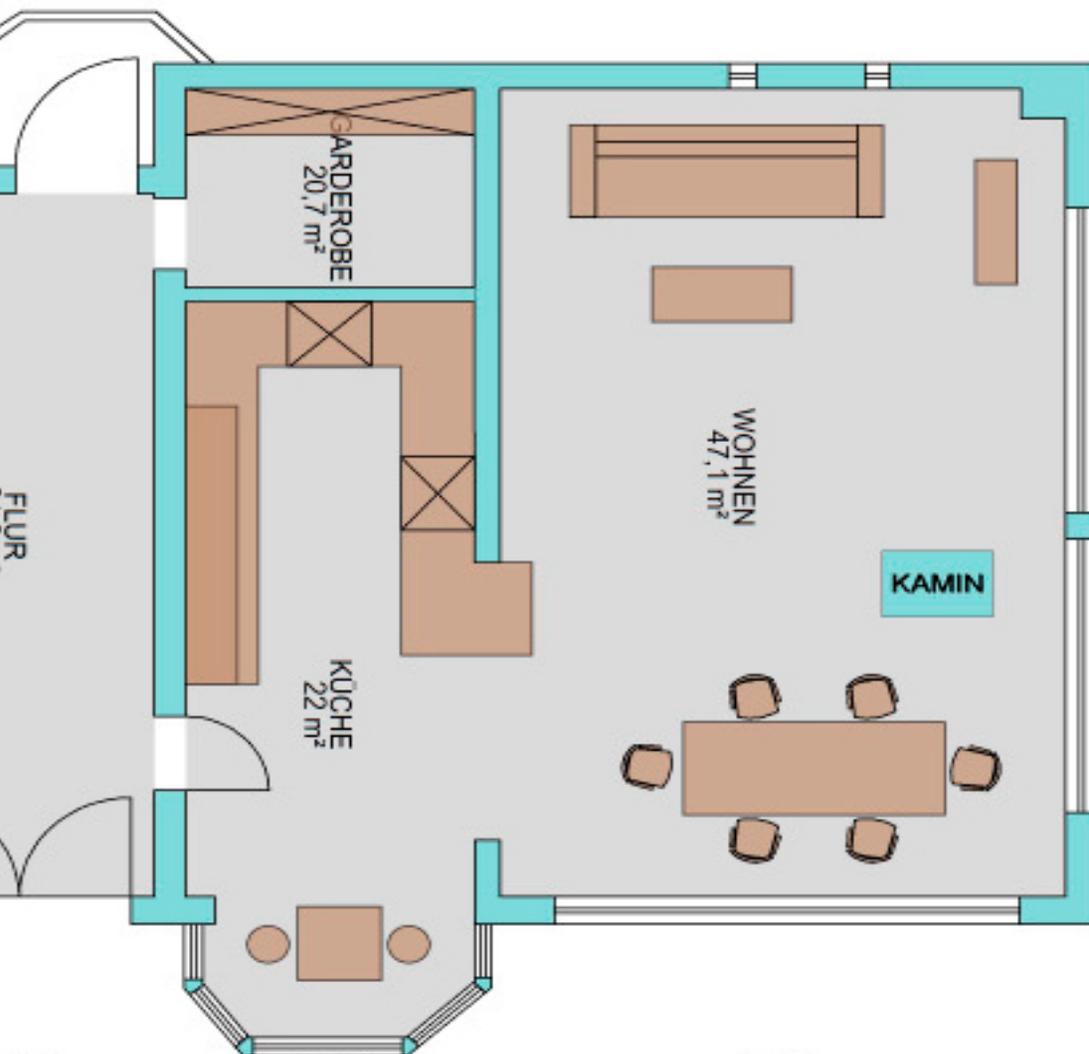


Grundrisse

Erdgeschoss

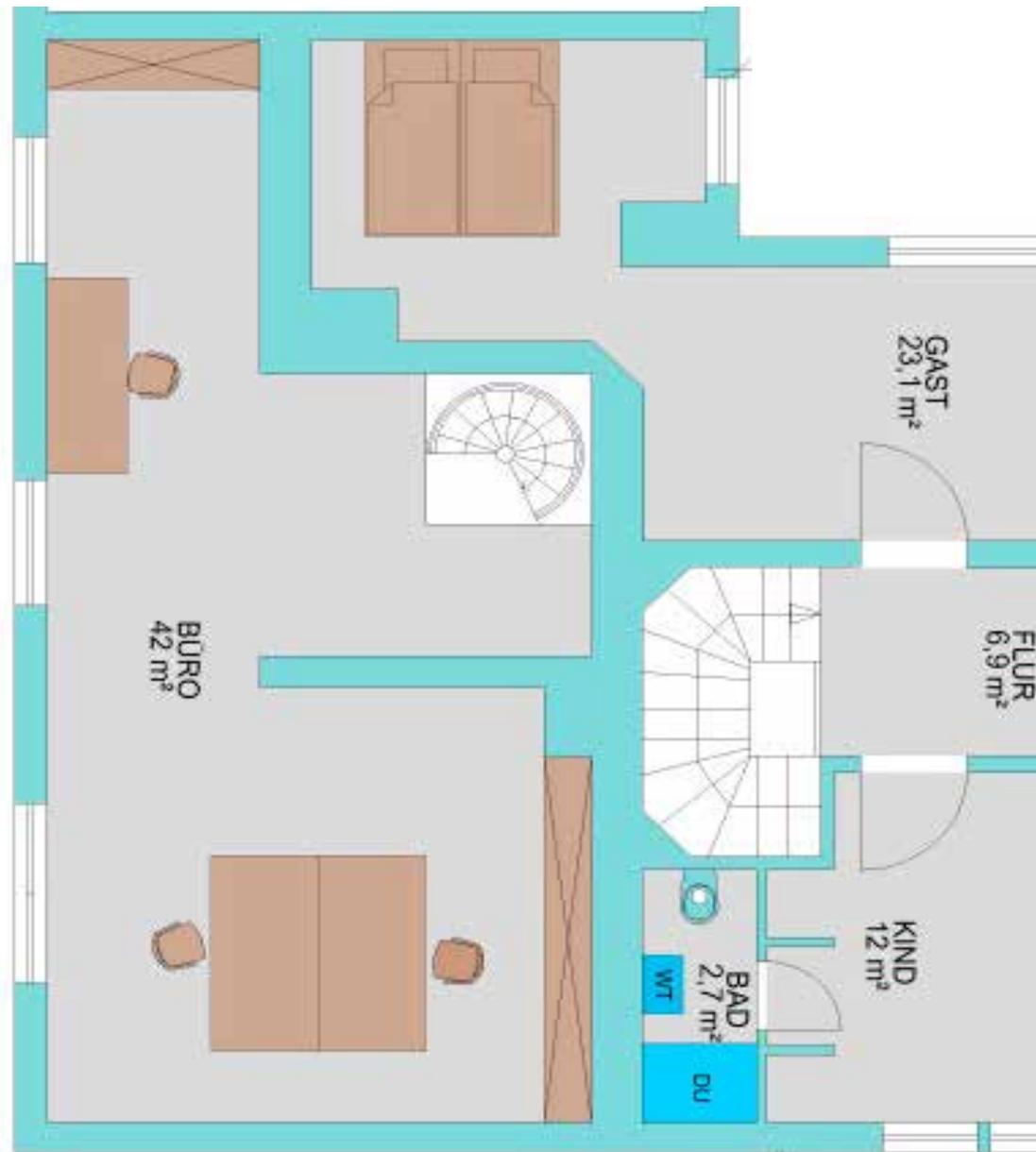


Wohnfläche in m ²			
Wohnen	47,10	Garderobe	7,20
Kochen und Essen	22,00	Durchgang	3,00
Gäste WC	3,00	Terrassen	16,00
Diele	21,20	Büro 2	15,60
Büro	23,80	Bad	7,00
Gesamt:			165,90



HAUPTHAUS

Obergeschoss

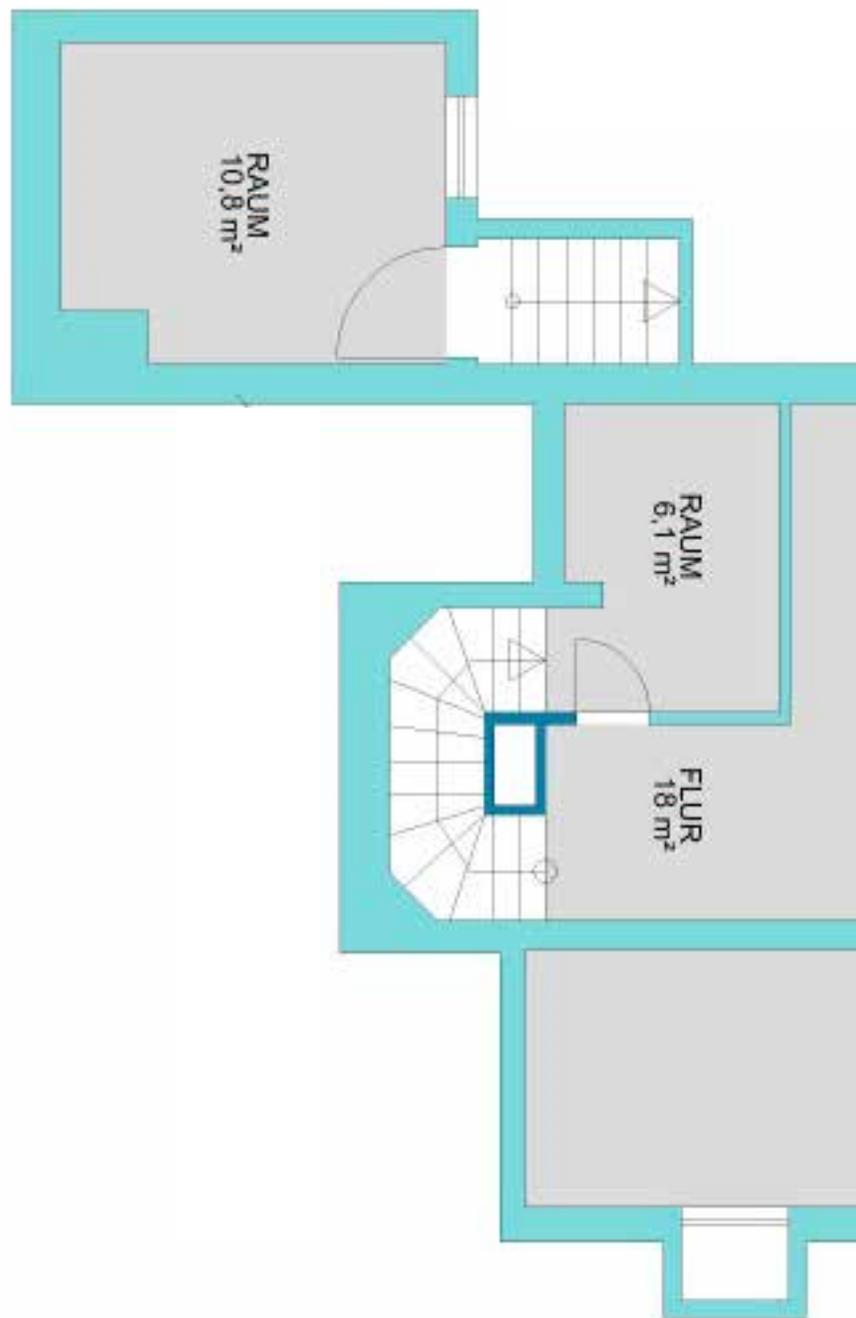


Wohnfläche in m ²			
Schlafen	25,00	Balkon 1 und 2	1/2 8,70
Ankleide	14,50	Bad	9,50
Flur	6,90	Gast	23,10
Bad	21,00	Bad 3	2,70
Kind	12,00	Büro	42,00
Gesamt:			165,40



HAUPTHAUS

Keller



Wohnfläche in m ²			
Raum	26,00	Raum	36,10
Raum	10,00	Flur	18,00
Raum	5,50	Raum	6,10
Bad	3,50	Raum	10,80
		Gesamt:	116,00



 **IM PLUS**[®]
 Immobilien

Ihr **PLUS** bei Immobilien



IM PLUS Immobilien[®] GmbH

Kunstmühlstr. 17
83026 Rosenheim

Telefon 08031/22 036 1-0
Telefax 08031/22 036 113

Email info@implus-immobilien.de
Internet www.implus-immobilien.de

www.facebook.de/implusimmobilien
<http://gplus.to/implusimmobilien>

Wichtige Hinweise:

Auftrag: Diese Immobilie wird von uns im Alleinauftrag verkauft.

Gewährleistung: Alle Angaben sind vom Verkäufer und vom Käufer nachzuprüfen. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere colorierte Ansichten und Grundrisse verstehen sich als künstlerische Darstellung und sind nicht verbindlich. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. **Vertraulichkeit:** Alle Angaben sind streng vertraulich und nur für den eigenen Gebrauch bestimmt. Bei unbefugter Weitergabe an Dritte ist der Interessent oder Kunde schadenersatzpflichtig in Höhe der Gesamtprovision.

Vorkennntnis: Ist dem Empfänger unseres Angebotes ein von uns benanntes Objekt bzw. die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Andernfalls ist in jedem Fall bei Abschluss eines Vertrages über das nachgewiesene Objekt eine Provision zu zahlen. **Maklercourtage:** Bei Kauf erhalten wir vom Käufer 3% Maklercourtage + 19% Mwst. somit 3,57% von Kaufpreis. Diese ist 14 Tage nach Rechnungstellung zahlbar.

Nutzen Sie unser vielseitiges Marketing und unsere langjährige Erfahrung