

FREUDE AM WOHNEN IDEEN FÜR VERÄNDERUNGEN BLICKE AUF SCHÖNES

# WOHN(T)RÄUME

DAS KLEINE UND FEINE IMMOBILIENMAGAZIN

IM PLUS®  
Immobilien

DIESES HAUS WIRD SIE  
**BEGEISTERN**

TRETEN SIE EIN

# ECKDATEN

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

Objektart	■	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	■	1996
Zimmer / Räume	■	6
Wohnfläche	■	ca. 304 m <sup>2</sup>
Grundstück	■	1.039 m <sup>2</sup>
Zustand	■	guterZustand
Bezugstermin	■	Juli 2017
Garage	■	2 Car-Ports
Einbauküche vorhanden	■	ja, inklusive
Heizungsart	■	Ölheizung
Kellerräume	■	-
Balkone	■	1
Lage	■	sonnig, ruhig, grün, schön
Nachbarschaft	■	gediegen, freundlich, solide, ruhig
Einkaufsmöglichkeiten	■	5 Autominuten
Kaufpreis	■	1.295.000 €
Käuferprovision	■	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

# WOHNEN IN WAGING AM SEE

## im schönen Oberbayern

### Chiemgau

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.

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.

### Naturbelassenheit

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

### Seen und Berge

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



### Waging am See

Am wärmsten See Oberbayerns lässt es sich gut leben und vor allem Urlaub machen. Der historische Ortskern von Waging am See lädt ein zum Bummeln in den vielen kleinen Läden und Verweilen in einem der Cafés oder Gaststätten. Am See laden 3 Strandbäder zum erholsamen oder auch sportlichen Wasserspaß ein.

Aber auch Radler, Wanderer und Tennisspieler finden in Waging ideale Bedingungen.

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.

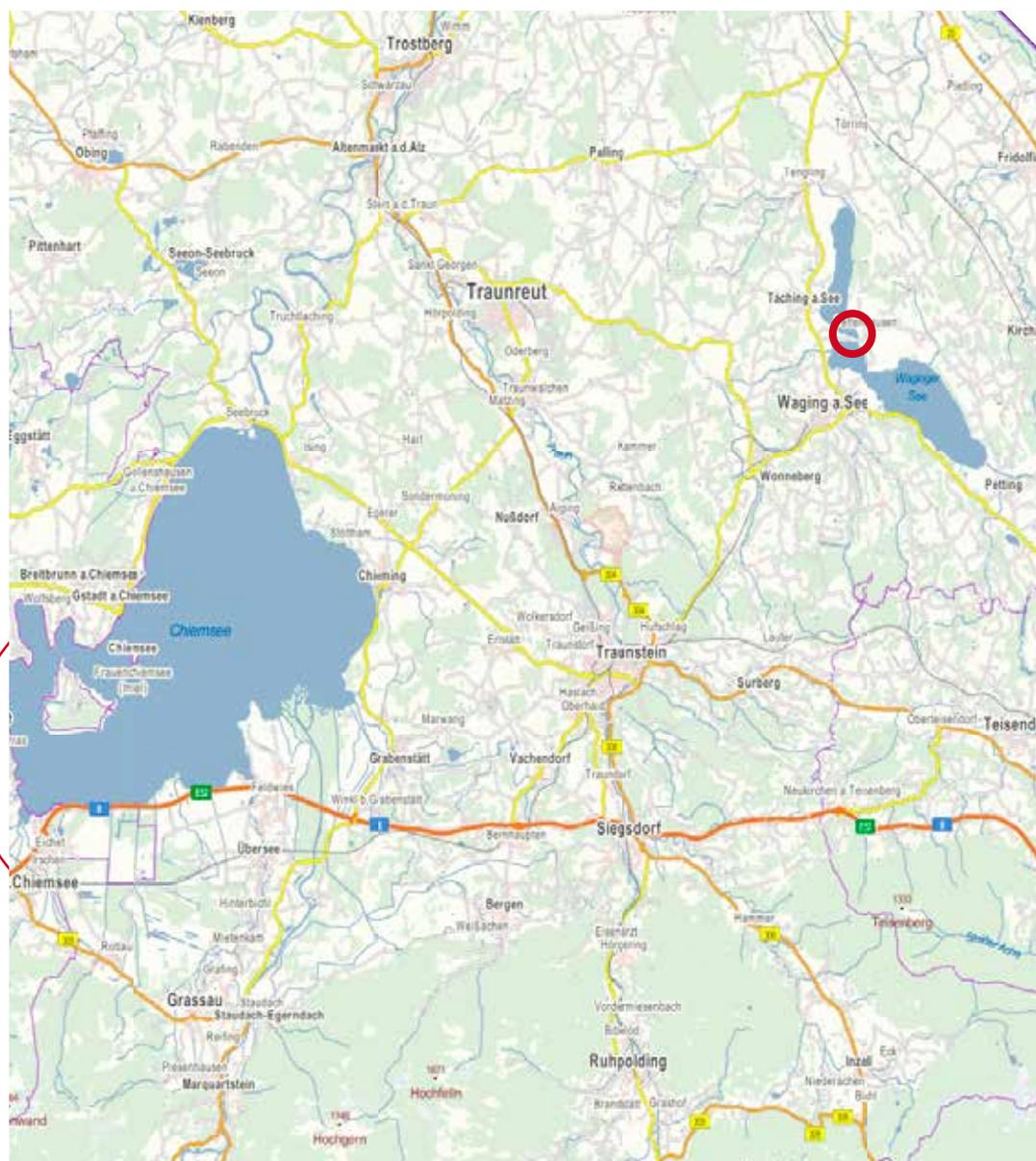
### Verkehrsanbindung

Die Autobahn A8 nach München und Salzburg in weniger als 16 Autominuten. Zum Flughafen nach München sind es ca. 70 Minuten.



# LÄNDLICH - RUHIG - SONNIG

## Nah der Stadt



Camping-Freunde finden hier beste Voraussetzungen für erstklassige „Frischluff-Tage“ unter bayerischem Himmel. Die Gegend um Waging bietet eine Menge an Möglichkeiten. So sind Traunstein, natürlich Salz-

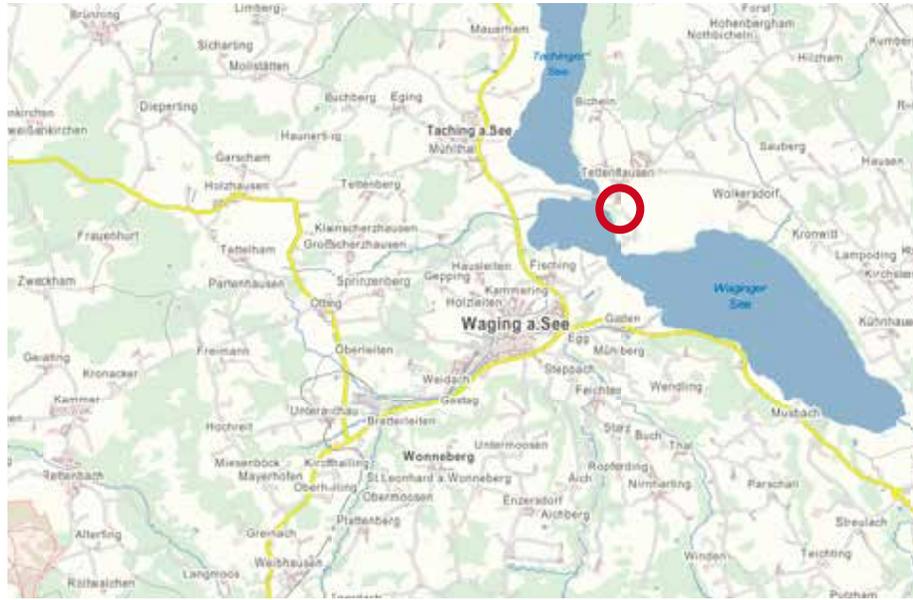
burg, der Chiemsee oder die gemütliche Stadt Laufen in wenigen Autominuten erreichbar. Auch Bad Reichenhall oder Burghausen ist schnell zu erreichen und bietet viel Lebensqualität.

# LEBEN OHNE KOMPROMISSE

## Die Wohnlage

Und auch Kulturinteressierte werden fündig, denn Waging ist die Wiege der Bayern. Schon um 500 n. Chr. haben verschiedenste Völker die Schönheit der Region erkannt und sich hier angesiedelt, daraus haben sich dann die Bajuwaren entwickelt, die Vorfahren der Bayern.

Geprägt wird das bayerische Dorf allerdings durch sein Krankenhaus, das in aller Welt einen guten Ruf besitzt. So kommen Patienten



aus fast aller Welt, vorzugsweise aus dem arabischen Raum.

Auch sind zum Beispiel in der näheren Umgebung 5 Gymnasien vorhanden und bequem erreichbar.

Das Haus befindet sich im Ortsteil Tettenhausen. Dieser ist rund 3 km außerhalb von Waging. Es liegt ruhig und sonnig, erhöht auf einer Anhöhe und bietet einem schönen Blick auf den See.

Wenige Meter weiter laden wunderschöne Wege zum spazieren gehen

oder radln ein.

Zum verträumten Strand am See mit einem kleinen Restaurant sind es nur ca. 200 m Fußweg.

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte sind in Waging oder Traunstein.



Das Wort „Haus“ trifft es schon einmal nicht. Zu einfach. Landhaus? Schon eher. Es ist eine Villa im modernen Landhausstil und wenn Sie nicht genau wüssten, dass Sie gerade über die Brücke am Waginger See gefahren sind... dann würden Sie meinen, Sie wären irgendwo unten am schönen Gardasee, in Malcesine vielleicht oder Riva del Garda.

## EIN HAUS WIE EIN TRAUM

Diese sehenswerte und großzügig geschnittene Villa befindet sich in einer sehr beliebten und ruhigen Lage direkt am Waginger See. Familienfreundlich, ruhig und naturnah, angrenzend an Wiesen und Wälder – in der Nachbarschaft der See – erfüllt es die besten Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen.

Die Größenordnung (304 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und die damit verbundene Aufteilung dieses Hauses sind herausragend. Das Erdgeschoss betritt man über eine große und weitläufige Diele mit Zugang zu allen Räumen. Praktisch ist die Garderobe, die sich

in einem eigenen Raum befindet. Die offene Küche mit separater Vorratskammer glänzt in weißen Lackfronten und verfügt über einen Kochtresen. Eine Speisekammer und ein Gäste-WC sind vorhanden.





## LEBEN WIE SIE ES WOLLEN

Der Höhepunkt ist zweifellos das sehr großzügige, helle Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse nach Süden und Westen. Das Wohnzimmer ist mit einem Kamin versehen, der modern und unaufdringlich wirkt. Ein eigenes

Esszimmer rundet das sehr schöne Erdgeschoss im Inneren des Hauses ab.



## OFFEN UND GEMÜTLICH

Die Küche. Ein Herzstück von vielen. Allein dieser Bereich ist über 22m<sup>2</sup> groß. Wer gerne zu Hause Gäste empfängt wird diesen Raum lieben. Mittig und zentral ist ein Arbeitsblock vorhanden, der sich bestens für

den Stehempfang mit dem ersten Häppchen anbietet. Am Tresen können sicherlich bis zu 4 Gäste und Familienmitglieder bequem Platz finden. Die Einbauküche ist natürlich modern und verfügt

über einen sehr schönen und hochwertigen Kochinsel.

Praktisch ist zudem die angegliederte Speisekammer.



Im Obergeschoss setzt sich das Ganze fort – Platz satt! Die einzelnen Zimmer – vier an der Zahl – sind großzügig geschnitten und vor allem so geplant, dass sich viele gute Stellmöglichkeiten ergeben.

Selbstverständlich verfügt das Schlafzimmer über einen eigenen Ankleidebereich. Aufgrund der Balkontüren gelangt in das Zimmer viel Licht und Luft. Der Balkon ist vom Badezimmer und vom Schlafzimmer begehbar.

Das Badezimmer ist mit einer freistehenden Wanne sowie mit einer Dusche ausgestattet. Ein Handtuchheizkörper wärmt Ihre Handtücher. Übrigends: Vom Badezimmer aus haben Sie einen wundervollen Blick auf den Waginger See.

Mehr als praktisch ist der Hauswirtschaftsraum im ersten Obergeschoss. Dieser Raum ist vom Bad und vom der Diele begehbar.







**DIE NATUR ATMEN -  
DIE SICHT GENIESSEN**





Das ist aber noch lange nicht alles:

Entspannung pur, denn das Haus verfügt über eine Schwimmhalle (8x4), mit Sauna, Duschen und tollem Ruhebereich. Licht und Freiluft erhalten Sie aufgrund der großen Fenstertüren zur Terrasse. Diese großen Öffnungen bringen die sommerliche Sonne in den schönen Wellnessbereich. Das Schwimmbad ist beheizt und beleuchtet.

## MIT VIEL LIEBE ZUM DETAIL

Neben den drei Zimmern ist noch ein mittig angeordnetes Badezimmer mit Dusche vorhanden.

Besonders zu erwähnen ist das Schlafzimmer mit Ankleide und dem eigenen Elternbad. Dieses ist liebe-

voll mit Waschtisch, Dusche, beheizbarem Handtuchhalter und einer großen Badewanne ausgestattet. Zudem verfügen das Schlafzimmer und das Badezimmer über einen eigenen Balkon, mit Seeblick! Klasse!

Auch ist im Obergeschoss der Hauswirtschaftsraum. Praktisch!

Das Haus verfügt über eine gemütlichen Sichtdachstuhl.



# AUSSENANSICHTEN

Ein von der Lage, der Größe, dem Zuschnitt und der Ausstattung außergewöhnlich ansprechendes und seltenes Einfamilienhaus, wie es nicht alle Tage angeboten wird.

**H**ervorzuheben ist auf alle Fälle noch das sehr ansprechend gestaltete und gut eingewachsene Grundstück mit ca. 1.140 m<sup>2</sup>. Eine nach Süden und Westen ausgerichtete Terrasse mit Blick auf den See - was will man mehr. Diese ist teilweise überdacht. Abgerundet wird der sehr positive Gesamteindruck durch eine gepflasterte Zufahrt von der ruhigen Anliegerstrasse (30 km/h-Zone) zum Doppelcarport. Stauraum bieten diverse trockene Abstellräume.

Zustand:

Der Zustand des 1998 gebauten Niedrigenergiehauses ist sehr gepflegt. Es sind keine Renovierungsarbeiten zu verrichten.





# Grundriss

## Erdgeschoss



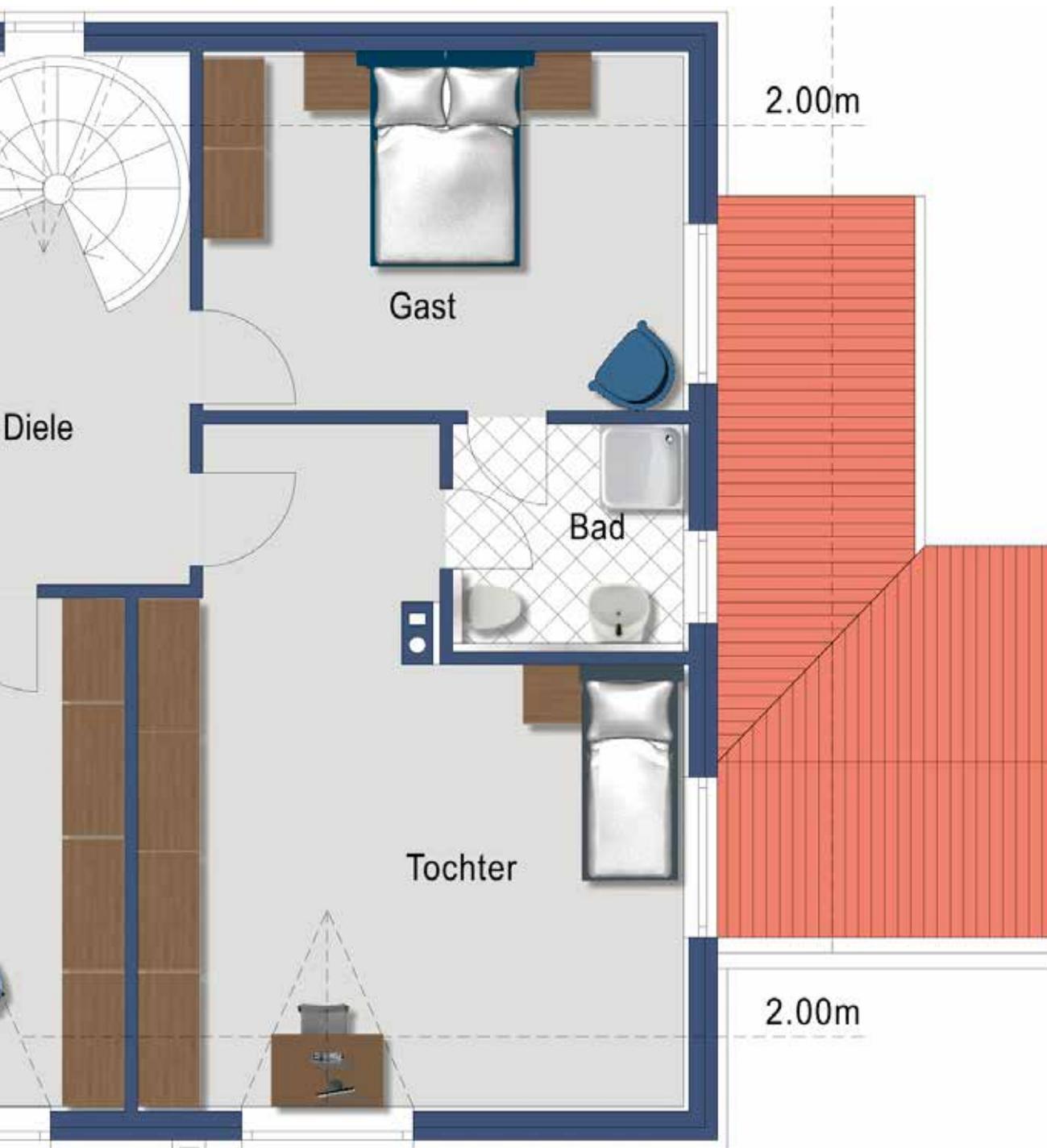
Wohnfläche in m <sup>2</sup>			
Wohnen und Kochen	55,27	Abstellen	2,98
Essen	18,55	Heizung	8,23
Speis	4,89	Terrasse 1/4	12,88
Diele	16,98	Wellness	63,59
Garderobe	3,62	Windfang	5,65
<b>Gesamt:</b>			<b>192,84</b>



# Grundriss Obergeschoss



Wohnfläche in m <sup>2</sup>			
Eltern	19,91	Balkon	10,84
Ankleide	6,82	Diele	7,51
Büro	10,56	Kind 1	13,60
Bad	9,65	Kind 2	25,85
Hauswirtschaftsraum	7,52	Kinderbad	4,15
<b>Gesamt:</b>			<b>110,99</b>



Die eingezeichneten Ausstattungen entsprechen nicht der Realität.





 **IM PLUS**<sup>®</sup>  
 Immobilien  
Ihr **PLUS** bei Immobilien



IM PLUS Immobilien<sup>®</sup> GmbH

Kunstmühlstr. 17  
83026 Rosenheim

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

Email [info@implus-immobilien.de](mailto:info@implus-immobilien.de)  
Internet [www.implus-immobilien.de](http://www.implus-immobilien.de)

[www.facebook.de/implusimmobilien](https://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