

IM PLUS®
Immobilien

EXKLUSIV

EXPOSÉ

SELTEN UND LUXURIÖS
DREISEITHOF
MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN

ECKDATEN

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

Objektart	■	Freistehendes Anwesen mit Gästehaus
Baujahr	■	1890, kernsaniert 2005
Zimmer / Räume	■	8
Wohnfläche Neubau	■	ca. 476 m ²
Wohnfläche Rohbau	■	ca. 674,50 m ²
Grundstück	■	ca. 6.611 m ²
Bäder	■	5
Garagen	■	8 Garagen / 10 Stellplätze
Stellfläche Halle	■	ca. 400 m ² für Boote, Autos, Pferde ect.
Zustand	■	neuwertiger Zustand
Bezugstermin	■	nach Vereinbarung
Einbauküche vorhanden	■	ja, 1 inklusive
Heizungsart	■	Gas-Brennwerttherme
Kellerräume	■	Weinkeller
Balkone	■	4
Lage	■	sonnig, ruhig, grün, schön
Nachbarschaft	■	gediegen, freundlich, solide, ruhig
Einkaufsmöglichkeiten	■	2-5 Autominuten
Kaufpreis	■	2.200.000,- €
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 lebenswerten 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.



GRIESSTÄTT

Das Freizeitangebot ist aufgrund der nahen Lage zu verschiedenen Seen und zu den Bergen recht groß. Griesstätt- Schönheit am Inn, südliches Flair, viel Atmosphäre, Brauchtum und bayerische Lebensart. Ein Ortsbild 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 Hocheck 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
- Reiten
- 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.

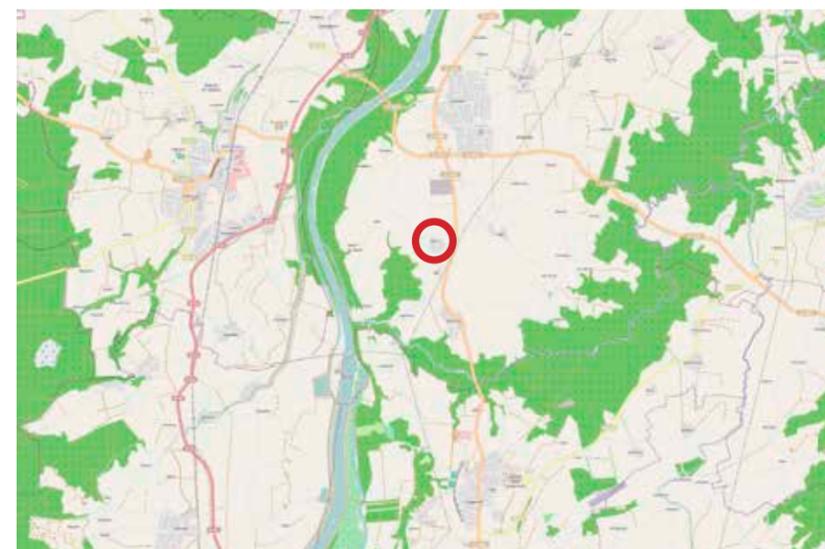


LEBEN OHNE KOMPROMISSE

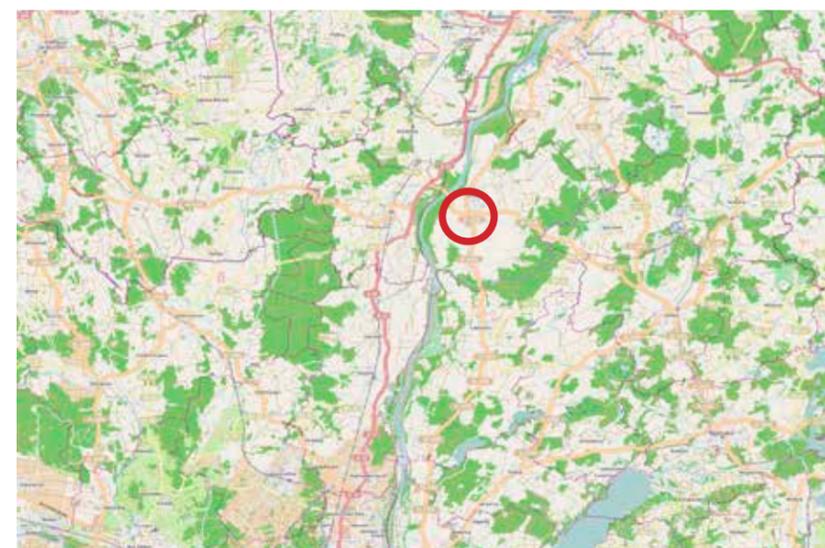
Die Wohnlage

Aufgrund der wirtschaftlichen Stärke ist Griesstätt ein kleiner aber feiner Wohnort mit vielen Facetten. Der Dorfkern beinhaltet einige Geschäfte für den täglichen Bedarf. So sind auch ein Supermarkt und mehrere weitere Geschäfte in Griesstätt vorhanden.

In ca. 2 km Entfernung sind zwei Kindergärten und eine Grundschule zu finden. Mehrere weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Rosenheim und in



Wasserburg. Große Geschäfte, Restaurants, Ärzte, alle Banken und viele Unternehmen finden Sie ebenfalls in Rosenheim mit seinen knapp 60.000 Einwohnern. Zudem verfügt Rosenheim über eine wunderschöne Fußgängerzone.



Das Haus befindet sich in einem kleinen Ortsteil von Griesstätt, ca. 2 km südlich von Griesstätt umgeben von Wiesen, Wäldern und Feldern.

Die Lage ist ruhig und enorm sonnig. Vom Grundstück aus haben Sie

einen wunderschönen Weitblick in die Umgebung auf Dörfer, Kirchen und Wege. Klasse!

Radfahren, Spaziergehen, mit dem Hunde laufen, das ist hier alles unkompliziert möglich. In diesem kleinen Weiler können Ihre Kinder ungestört und behütet spielen.



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

EIN HAUS WIE EIN TRAUM

Aus einem alten und fast verlassenen Bauernhof wurde ein Schmuckstück der besonderen Art. So entstanden ungewöhnliche Raumkonzepte die sich optimal an Ihre jeweiligen Bedürfnisse anpassen lassen.

Zur Historie:
Aus Alt wird Neu. Generationen wechseln. So auch hier. Das ehemalige Wohnhaus, und der Stall wurden 2005 innen komplett entkernt und auf Rohbauniveau zurück gesetzt. Der Stall und in die Tenne wurden ebenfalls erneuert.

Kommunikation und Rückzug, Gastlichkeit und Zweisamkeit, Agilität und Entspannung, Arbeit und Ruhe:

So wurde aus einem alten Bauernhaus ein modernes und zeitgemäßes Anwesen nach neusten Energievorgaben.

In diesem Haus sind das keine Gegensätze sondern harmonisch verbundene Kontrapunkte eines erfolgreich geplanten Wohnkonzeptes unserer Zeit.

Aber auch auf die Optik und das „Wohlfühlklima“ wurde viel Wert gelegt. So wurden die Wohnräume mit hochwertiger Spachteltechnik verputzt und viel Liebe beim Innenausbau verwendet. Dieses Exposé kann Ihnen nur einen kleinen Überblick über dieses wunderbare Haus vermitteln. Zu vielfältig sind die Eindrücke und das Gefühl, das dieses Haus ausstrahlt.

Ihr künftiger Wohnraum verwirklicht sich in insgesamt acht Räumen: Einem gemütlichen Küchenbereich mit Esszimmer, einem großzügig dimensionierten Wohnbereich mit Zugang zu allen Terrassen, einem tollen Schlafbereich mit Fernblick sowie vielen persönlichen Räumen.



Teil der Diele mit Zugang zur Terrasse



Platz für Musik - Wohnbereich mit über 40 m²



Impressionen



LEBEN WIE SIE ES WOLLEN

Allein der Eingangsbereich bringt schon viele Menschen zum Staunen. Bevor Sie das Haus betreten, werden Sie von der einzigartigen Atmosphäre begeistert sein. Das vorhandene Gewölbe in der Küche und in der

Diele wurde weitgehendst erhalten. Die bayrische Heimat und die Wurzeln der Bewohner sind nicht zu übersehen. Viel Stein wurde im Innenbereich liebevoll verbaut. Jedoch mit einer entsprechenden Leichtigkeit und Natürlichkeit,

so dass es weder drückend noch schwer wirkt. So wirken der Küchen-, Eingangs- und Wohnbereich harmonisch und freundlich. Aufgrund der vielen Fenster und Türen, genießen Sie von früh bis spät die herrliche Sonne.



OFFEN UND GEMÜTLICH

Die Küche. Ein Herzstück von vielen. Allein dieser Bereich ist über 30m² groß. Wer gerne zu Hause empfängt wird diesen Raum lieben. Seitlich ist ein Arbeitsblock vorhanden, der sich bestens für den

empfang mit den ersten Häppchen anbietet. Am eigentlichen Essplatz können sicher bis zu 10 Gäste und Familienmitglieder bequem Platz finden. Die Einbauküche ist natürlich modern und verfügt über einen

sehr schönen und hochwertigen Herd. Die Säule im Raum wirkt elegant. Wer gerne sein Frühstück auf der sonnigen Ostterrasse zu sich nehmen will, ist hier genau richtig.



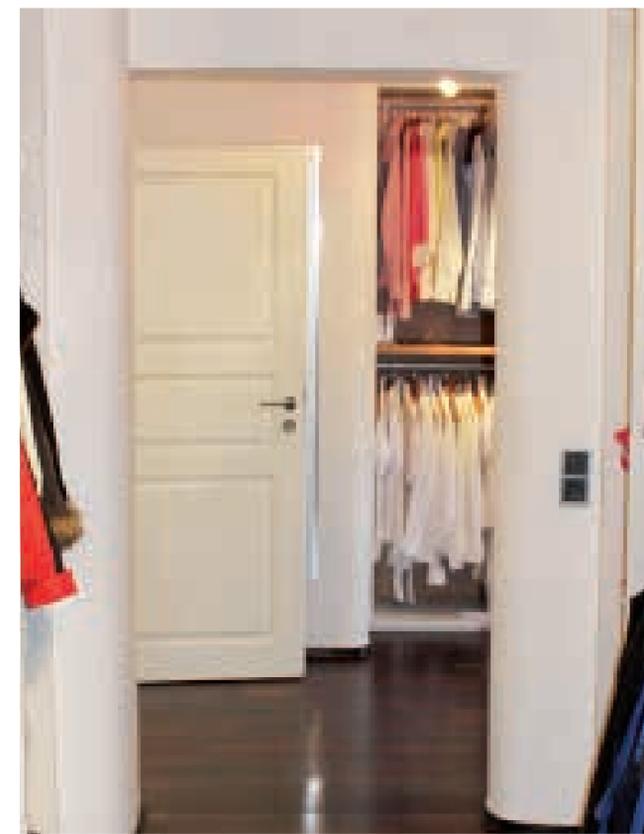
MATERIALIEN DIE BEGEISTERN

Im sogenannten Obergeschoss setzt sich das Ganze fort. Das Schlafzimmer ist rechteckig geplant. Für Ihre Kleidung ist ein eigener, riesiger Ankleidebereich vorhanden. Eröffnet wird dieses Geschoss jedoch durch die hohe und helle Galerie mit über 17 m². Schon fast repräsentativ wirkt dieser Bereich mit Zugang zum Balkon. Übrigens mit einem wunderschönen Blick in die Umgebung und in die Berge.

Vom Ankleidebereich gelangen Sie in das über 18 m² große Badezimmer. Ausgestattet mit einem Whirlpool, Dusche, Doppelwaschtisch und

Handtuchhalter. Mehrere Fenster machen das Badezimmer zu einer lichtdurchfluteten Oase. Wer von Zuhause arbeiten möchte, hat auch hier beste Voraussetzungen. Im Obergeschoss ist ein sehr schönes großes Arbeitszimmer vorhanden. Auch dies ist mit moderner Technik, wie DSL 50.000, Netzwerk, Serverraum und einer Alcatel Telefonanlage, versehen. So wie alle weiteren Räume mit dieser Technik ausgestattet sind.

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





**DIE NATUR ATMEN
DAS HAUS BELEBEN**



Ausschnitt einer Dusche



MIT VIEL LIEBE ZUM DETAIL

Auch das Dachgeschoss ist komplett zu Wohnräumen ausgebaut. Aber nicht irgendwie! Rechter Hand liegt ein Zimmer mit ca. 40m² Wohnfläche und einem beeindruckendem Bad mit Dusche, Eckbadewanne und begehbare Dusche. Derzeit wird dieses Kinderzimmer genutzt.

Das Highlight in diesem Obergeschoss ist aber zweifelsohne, das enorm große Studio mit Wohnbereich, einem schicken Bad mit Eckbadewanne und einem eigenen

Schlafzimmer. Zusätzlich ist hier ein Kaminofen vorhanden, der in den Wintermonaten eine gemütliche Wärme vermittelt. Ausgestattet sind diese Zimmer (Wohnungen) mit Parkettfußboden, Video-Sprechanlage, Netzwerk, Telefonanlage und Fernsehanschlüssen.

Und wer noch mehr Platz für Familienmitglieder oder auch Mitarbeiter benötigt, kann den vorhandenen Anbau fertig bauen. Denn hier ist nochmals eine Ausbaureserve von 470 m² Wohnfläche vorhan-

den. Dieser Bereich kann in zwei bis vier Wohnungen aufgeteilt werden.

Noch ein Wort zur Terrasse. Nach Süden ausgerichtet bietet Ihnen die uneinsehbare Terrasse viel Sonne und Licht.

Für Grillfreunde ist bestimmt der offene Grillkamin ein Schmuckstück, das häufig Verwendung finden wird. Zudem ist ein venezianischer Pizzaofen vorhanden der original mit einer Steinplatte gebaut wurde.



Auch an das persönliche Wohlempfinden wurde gedacht. So sind im Gästehaus derzeit eine Sauna und ein Solarium vorhanden. Wer viel Platz für Hobbies, wie z.B. Oldtimer benötigt ist auch hier bestens aufgehoben. Denn zum Anwesen gehören 8 Garagenstellplätze. Drei große Garagen verfügen über einen gefliesten Bereich mit Sektionstoren und Fußbodenheizung. Zudem kann die große Scheune als Unterstellplatz für Boote oder auch für Wohnmobile dienen. Auch Stallungen sind möglich.

WÄRME UND BEHAGLICHKEIT UMWELTFREUNDLICH

Noch einige Worte zur Technik.
Das Haus wird über eine kostengünstige und sparsame Gas-Brennwerttherme mit Solar beheizt. Dies sorgt für immer angenehm warme Fußböden im gesamten Haus.

Zur technische Ausstattung gehört unter anderem: Cat5, Telefon in allen Räumen, Videosprechanlage auf allen Etagen (in der Einfahrt liegen alle Anschlüsse für ein Tor mit Videosprechanlage. Ein eigener Serverraum für Telefon und EDV ist die perfekte Grundlage für das Homeoffice. Weitere Pluspunkte: 45 cm Außenmauerwerk, Kunststofffenster, neue Elektrik und Wasserleitungen, neue Aufdachdämmung.



Blick von oben auf das Gästehaus



DAS GÄSTEHAUS

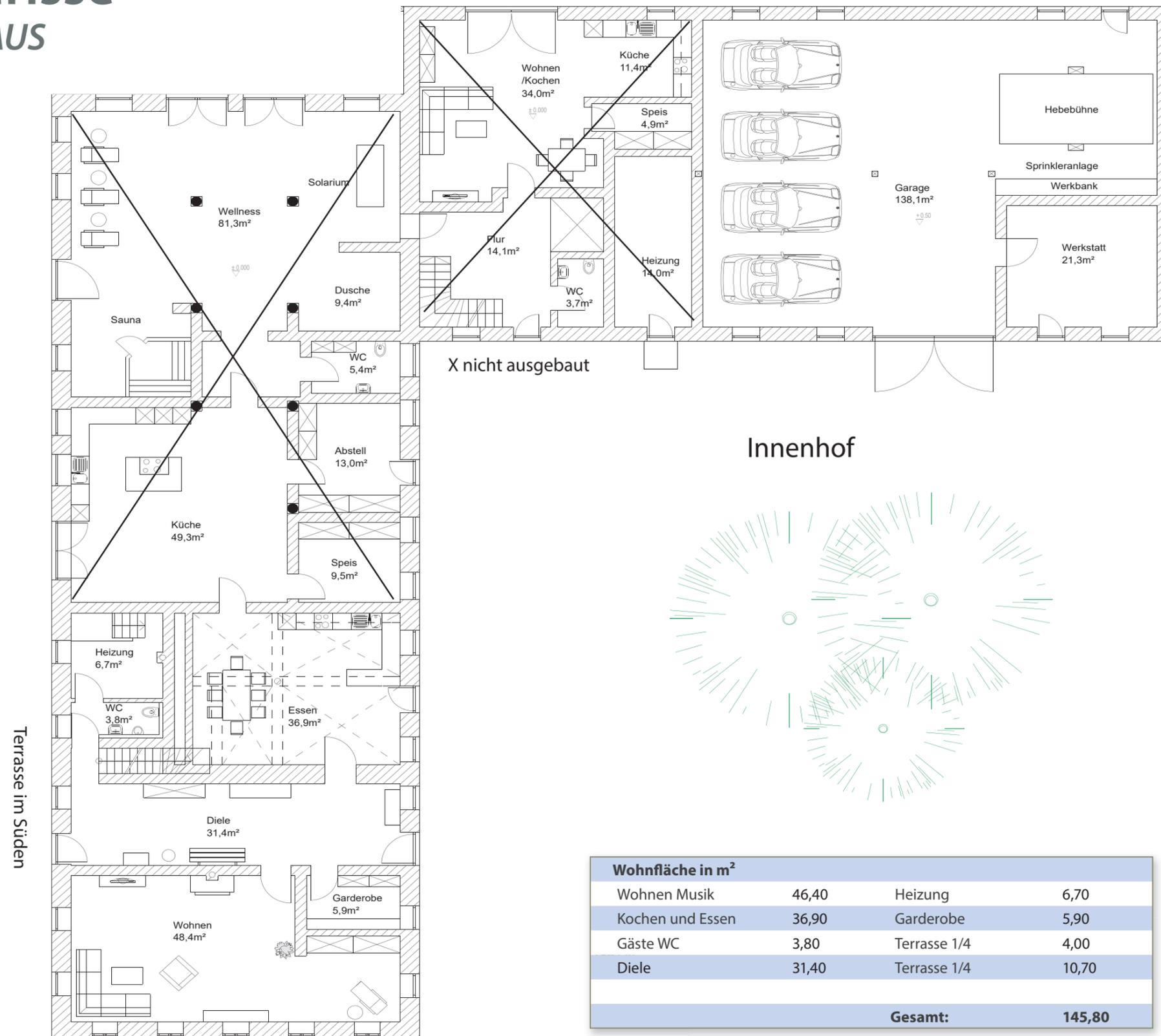
Allein mit dem Gästehaus ließe sich ein ganzes Exposé befüllen. Es verfügt über ca. 45 m² Wohnfläche mit einem Schlafzimmer, einer eigenen Kochnische, Wohnbereich und einem eleganten Bad mit Dusche. Die Räume sind mit hellem Parkett belegt. Die Gestaltung und die Architektur, mit den großen Fensterflächen wurden dem Haupthaus sehr genau nachempfunden.



Grundrisse

HAUPTHAUS

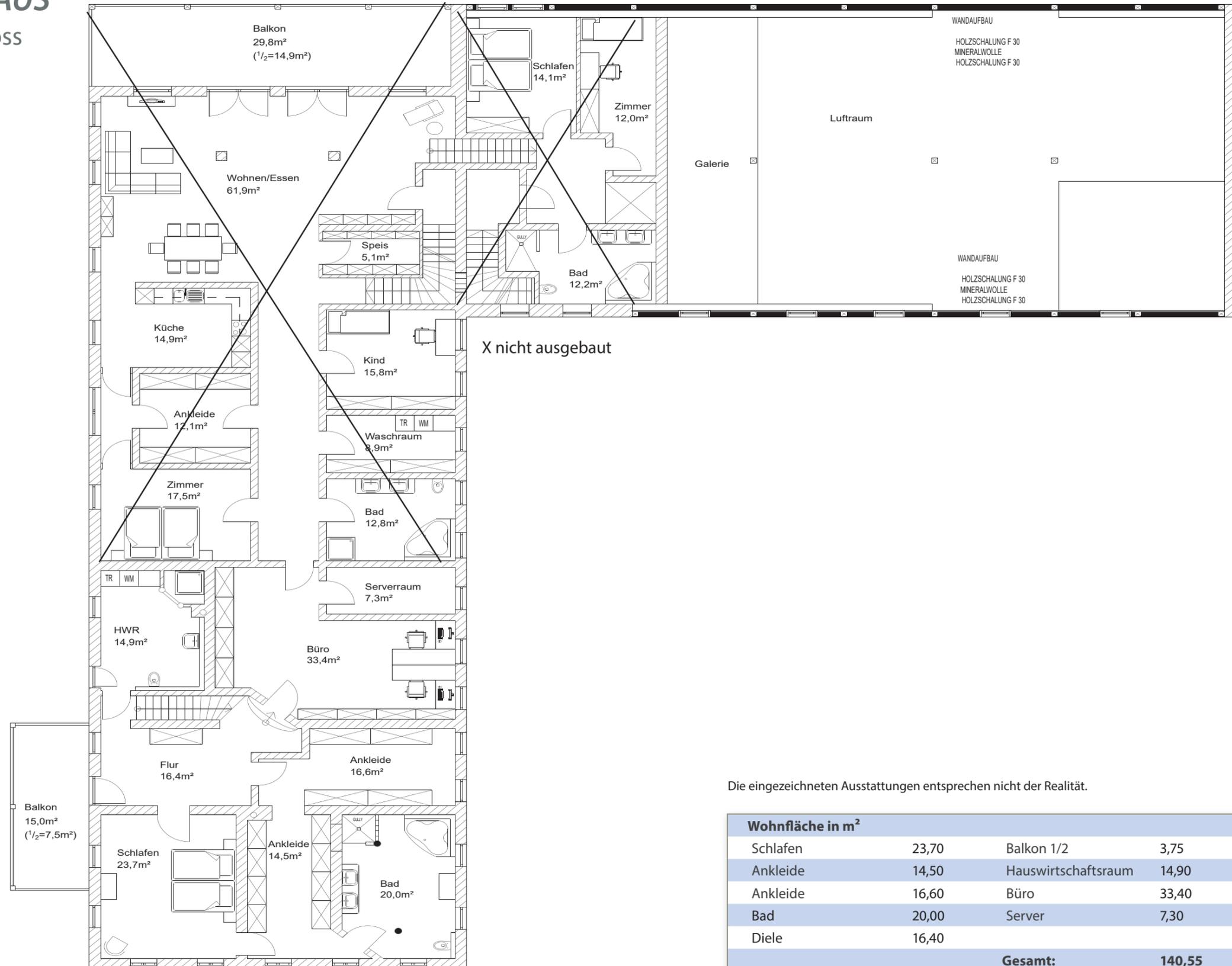
Erdgeschoss



Wohnfläche in m ²			
Wohnen Musik	46,40	Heizung	6,70
Kochen und Essen	36,90	Garderobe	5,90
Gäste WC	3,80	Terrasse 1/4	4,00
Diele	31,40	Terrasse 1/4	10,70
Gesamt:			145,80

HAUPTHAUS

Obergeschoss



Die eingezeichneten Ausstattungen entsprechen nicht der Realität.

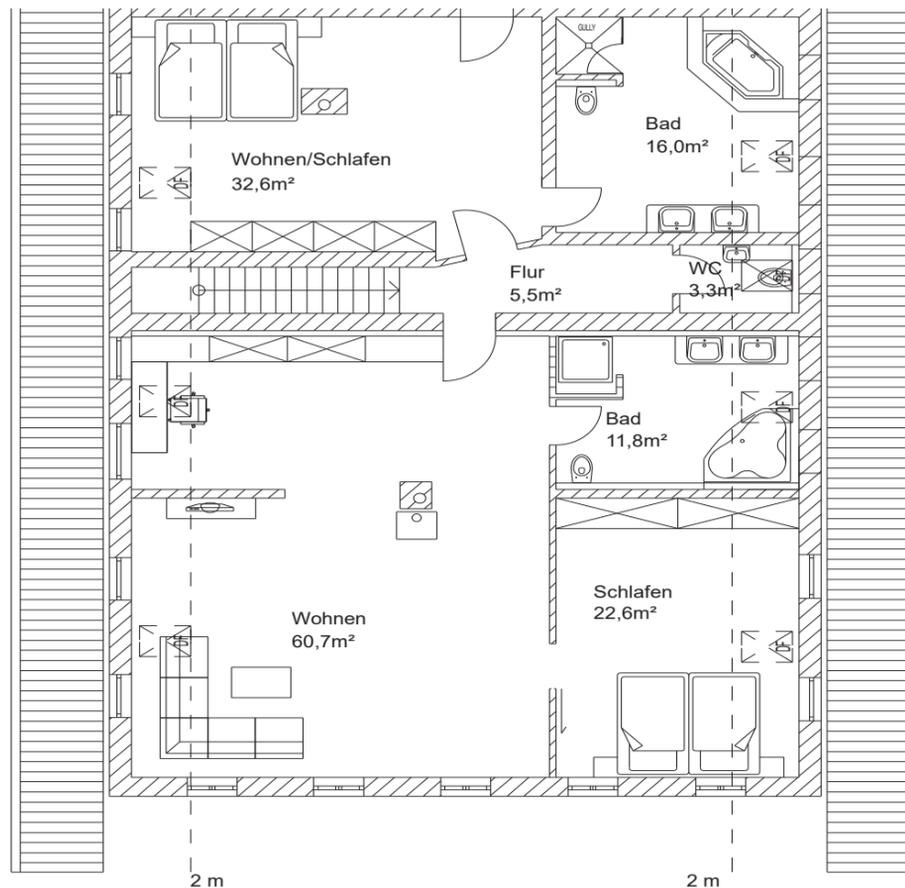
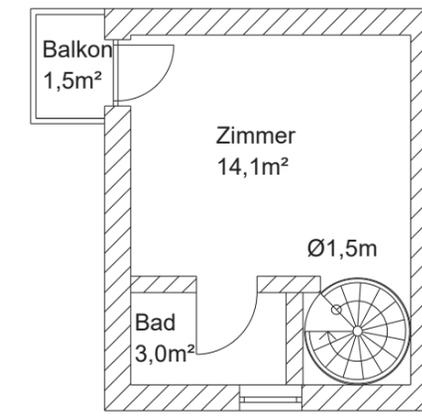
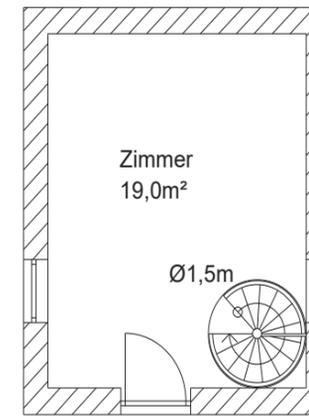
Wohnfläche in m ²			
Schlafen	23,70	Balkon 1/2	3,75
Ankleide	14,50	Hauswirtschaftsraum	14,90
Ankleide	16,60	Büro	33,40
Bad	20,00	Server	7,30
Diele	16,40		
Gesamt:			140,55

HAUPTHAUS

Dachgeschoss

Auch das Dachgeschoss ist vollständig nach dem Stil des Hauses ausgebaut. Derzeit werden diese als Kinderzimmer genutzt. Alleine die Bäder sind in diesem Geschoss schon etwas besonders.

Wohnfläche in	m ²
Schlafen	32,60
Bad	16,00
Flur	8,80
Wohnen	60,70
Schlafen	22,60
Bad	11,60
Gesamt	152,30



GÄSTEHAUS

Erdgeschoss, Obergeschoss

Und dies ist noch lange nicht alles. Zum Haus gehören noch 8 Garagen - natürlich mit elektrischen Toren, eine Werkstatt für große Geräte sowie eine weitere Besonderheit: Ein gut temperierter Wein- und Gemüse Keller. Dieser liegt im Erdreich und ist zu jeder Jahreszeit gleich kalt (ca. 8 Grad). Nicht nur Weine sondern auch Äpfel oder Kartoffeln lassen sich über einen längeren Zeitraum bestens lagern. Sollten Sie Freude am Garten

haben, so sieht Ihnen ein eigener Gemüsegarten vor dem Haus zur Verfügung. Auch diverse Obstbäume stehen auf dem Grundstück.

Wohnfläche in	m ²
Wohnen/Küche	19,00
Schlafen	14,10
Bad	3,00
Balkon	1,50
Gesamt	37,60



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