

# Traumhafte Erdgeschosswohnung mit Garten in zentraler Lage von Bernau

83233 Bernau am Chiemsee, Erdgeschosswohnung zur Miete

Objekt ID: 2024-25



Wohnfläche ca.: **129,70 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaltmiete: **1.735,45 EUR**





## Traumhafte Erdgeschosswohnung mit Garten in zentraler Lage von Bernau

Objekt ID	2024-25
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	83233 Bernau am Chiemsee
Etage	1
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	129,70 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Haustiere	erlaubt
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	Stellplatzmiete: 50 EUR (Anzahl: 2)
Verfügbar ab	01.08.2024
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Duplex-Garage, Dusche, Gäste-WC, Keller, Neubau, Personenaufzug, Seniorengerecht, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Provision	Die Provision i.H.v. 2 Monatsmieten inkl. der gesetzlich gültigen MwSt. von 19% ist zahlbar vom Vermieter und fällig mit Mietvertragsunterzeichnung.
Kaution	2 MM





Kaltmiete	1.735,45 EUR
Nebenkosten	230,00 EUR
Warmmiete	1.965,45 EUR (zzgl. Heizkosten)





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bernau am Chiemsee!

Diese moderne Mietwohnung bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch höchsten Wohnkomfort, in einem Neubau mit Energiestandard A+. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und besticht durch ihre hochwertige Ziegelbauweise, die für eine ausgezeichnete Wärmedämmung und ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein großzügiges und lichtdurchflutetes, offenes Wohnkonzept, das Wohnen und Essen in einem Raum vereint. Ein absolutes Highlight ist die angrenzende Terrasse mit Garten, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Aufgrund der Südostausrichtung genießen Sie nahezu ganztägig die Sonne.

Die Wohnung verfügt über zwei Ebenen mit insgesamt vier Zimmern, wovon zwei als Schlafzimmer und ein weiteres im Souterrain als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Ein Tageslichtbad, ein separates Gäste-WC, sowie ein Abstellraum runden dieses Immobilienangebot ab.

Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Duplexparker, sowie ein weiterer Stellplatz zur Verfügung. Im Untergeschoss befindet sich ein Kellerabteil, der Wohnung zugeordnet, sowie ein gemeinschaftlicher Wäscheraum.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Mietwohnung in Bernau am Chiemsee und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zu zeigen!

## Sonstiges

Unsere Angaben beruhen teilweise oder ausschließlich auf Angaben vom Eigentümer und/oder von Dritten, wofür wir grundsätzlich keine Gewähr übernehmen. Visualisiertes Mobiliar und Einbauten können vom tatsächlichen Angebot abweichen bzw. nicht im Angebot enthalten sein. Das Ihnen übermittelte Exposé sowie dazugehörige Unterlagen sind vertraulich zu behandeln. Die Informationen über die Vertragsgelegenheit sind nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe der Informationen ist nicht gestattet.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	01.04.2024
Gültig bis	01.04.2034
Gebäudeart	Wohngebäude





Baujahr lt. Energieausweis	2024
Primärenergieträger	Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+





## Lage

Die geografische Lage zwischen „Bayerischem Meer“ und Chiemgauer Alpen macht Bernau am Chiemsee ganzjährig zum idealen Ausgangspunkt für Sport- und Freizeitaktivitäten jeglicher Art.

Erkunden Sie die Wege und Gipfel der umliegenden Berge, kehren Sie ein in die idyllischen Almen, unternehmen Sie Radtouren in die malerische Umgebung, bewegen Sie sich in und auf dem Wasser, fahren Sie mit Schlitten oder Ski zu Tale, bringen Sie Ihren Kreislauf in der Langlaufloipe in Schwung – oder lassen Sie einfach nur den Blick schweifen auf die Wellenbewegungen des tiefblauen Sees im Biergarten direkt am Ufer im Freizeitpark Bernau-Felden.

Lassen Sie ihr Boot zu Wasser im Segelhafen von Bernau und genießen den Sonnenuntergang und die geheimnisvolle blaue Stunde im Sommer am See. Golfen Sie im nahe gelegenen Prien, Grassau, Höslwang oder Ising auf malerisch gelegenen 18-Loch-Golfplätzen.

Tauchen Sie ein in die erfrischende Kühle des Sees im Bernauer Strandband, fahren Sie mit einem Elektroboot über das Bayrische Meer oder gleiten Sie auf einem Stand-Up-Paddling-Board über den spiegelglatten See. Kehren Sie ein und probieren Sie in einem der Fischrestaurants eine heimische Chiemseerente und fühlen das Mehr an Lebensqualität hier bei uns am Chiemsee.

Besuchen Sie direkt vom Anlegesteg Chiemseepark Felden die Inseln Frauenchiemsee mit dem historischen Kloster und die Herreninsel mit Schloss Herrenchiemsee.

Genießen Sie die kulturelle Vielfalt Münchens, das große Einkaufsangebot in Rosenheim oder die historische Vielfalt Salzburgs, erreichbar mit dem Auto über die Bundesautobahn A8 oder mit der Bahn auf der Strecke München-Salzburg.

Der Ort verfügt über sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen und einer Apotheke. Grundschule und Kindergarten sind ebenfalls vorhanden, weiterführende Schulen und Krankenhäuser befinden sich im nahe gelegenen Prien, Rosenheim oder Traunstein.

Rosenheim verfügt im bundesweiten Vergleich über eine überdurchschnittlich hohe Ärztedichte pro 100.000 Einwohner.

Vom Objekt sind Sie mit dem Rad in etwas 5 Minuten am See oder auch im Ort. Die Fahrzeit zur Autobahn beträgt ebenso etwa 5 Minuten.







Südansicht



Westansicht

