



EINE TRAUMIMMOBILIE IN HERRLICHER LAGE UND DABEI NOCH GELD VERDIENEN?! KAPITALANLAGE MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN!

Renoviertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Grabenstätt-Winkl am Chiemsee

83355 GRABENSTÄTT-WINKL

Eckdaten

Baujahr:	1976
Grundstücksgröße:	712 m ²
Anzahl Schlafzimmer:	2,5 (Hauptwohnung)
Wohnfläche:	ca. 120,00 m ² Erdgeschoss / ca. 47 m ² nutzbare Fläche im Souterrain (Einliegerwohnung)
Nutzfläche:	ca. 50,00 m ² (Untergeschoss)
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Letzte Modernisierung:	Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen haben in den letzten Jahren stattgefunden.
	Fenster: 2018 (außer Wohnzimmer zum Wintergarten)
	Außenfassade gestrichen: 2021
	Terrasse: 2016 neu gebaut
Zustand:	sehr gepflegt und laufend instandgehalten
Anzahl Badezimmer:	Hauptwohnung: 1 Duschbad / Gäste-WC
	Einliegerwohnung: 1 Duschbad
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Hauptwohnung: Echtholzparkett Eiche-Stäbchen, Fliesen
	Einliegerwohnung: Laminat, Fliesen
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Dusche, Fenster
Gäste-WC vorhanden:	Ja in Hauptwohnung
Keller:	Ja
Kaltmiete:	EUR 1.100,00
Jahreskaltmiete:	EUR 13.200,00
jährl. Umsatz Ferienwohnung:	ca. EUR 15.000 – EUR 20.000,00
Stellplatztyp:	Garage

Garagenanzahl:	1
Wintergarten vorhanden:	Ja
Terrasse vorhanden:	Ja (jeweils eine Terrasse)
Garten:	ja, nach Osten, Süden und Westen

Kaufpreis

770.000 €

Objektbeschreibung

Dieses mit viel Liebe renovierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einer äußerst gepflegten und verkehrssamen Siedlung mit herrlichen Bergblick in Grabenstätt-Winkl. Eine Besonderheit dieser Immobilie ist die Einliegerwohnung im Souterrain, welche nicht nur über einen separaten Eingang, sondern sogar einem auf der Westseite des Grundstücks angelegten eigenen Parkplatz mit zwei Stellplätzen, sowie einer eigenen sonnigen Terrasse verfügt.

Die ca. 120 m² Wohnfläche der Hauptwohnung erstrecken sich über einen Eingangsbereich, einem Esszimmer mit angrenzendem Wohnzimmer und Wintergarten, einer separaten Küche, einem geräumigen Schlafzimmer, einem Gästezimmer, einem Büro sowie einem großzügigen Duschbad (wurde 2022 komplett renoviert) und Gäste-WC. Eine sonnige Terrasse in Richtung Süd-Westen ist dem Wintergarten vorgelagert.

Zahlreiche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen haben in den letzten Jahren stattgefunden, so dass sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand befindet. Selbst die Kellerräume wurden hochwertig ausgebaut und mit einem Vinylboden in Echtholzoptik versehen. Eine Besonderheit hier, ist der äußerst geräumige Hobbyraum.

Die Einliegerwohnung wurde im Jahre 2015 hochwertig und mit viel Liebe zum Detail ausgebaut und wird seitdem sehr erfolgreich mit 5 von 5 Sternen als Ferienwohnung vermietet. Mit der derzeitigen Auslastung wird jährlich mindestens zwischen ca. 15.000,00 EUR und 20.000,00 EUR umgesetzt.

Der hochwertig ausgebaute Hobbyraum im Untergeschoss wird derzeit gewerblich genutzt.

Eine Einzelgarage mit einem vorgelagerten Außenstellplatz steht der Hauptwohnung zur Verfügung – der Einliegerwohnung neben eigenem Zugang, zwei Außenstellplätze.

Diese Immobilie wird als Kapitalanlage veräußert. Die derzeitigen Eigentümer möchten die Hauptwohnung gerne noch zum marktüblichen Mietzins, sprich 1.100,00 EUR Nettomiete zzgl. der Nebenkosten, anmieten.

Lage

ZWISCHEN ALPEN UND SEEN

Grabenstätt ist eine kleine gewachsene und gemütliche Gemeinde am Südostufer des bayerischen Meeres – dem Chiemsee – inmitten einer einzigartigen Landschaft vor den Chiemgauer Bergen. Es befindet sich ca. 100 km südöstlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Grabenstätt verfügt über eine optimale Anbindung an die Autobahn A8 München – Salzburg.

Das wunderschöne und historische Salzburg ist in ca. 37 Fahrminuten zu erreichen. Das Salzburger Land beherrscht weitere herrliche Seen, wie beispielsweise den Fuschl-, Atter- und Mondsee.

Der Erholungs- und Freizeitwert lässt hier keine Wünsche offen. Im Delta des größten Chiemsee-Zuflusses, der Tiroler Ache bietet das Naturschutzgebiet Grabenstätter Moos wundervolle Wandermöglichkeiten.

SPORTLICHES

Egal ob Radfahren oder Wandern – die Schönheit des Chiemgaus bietet nahezu unendliche Möglichkeiten für beides. Auch herrliche Bergtouren sind zügig zu erreichen. Zum Baden, Sonnenbaden oder einfach nur zum Entspannen, lädt der idyllisch im Wald gelegene Tüttensee (mit dem Fahrrad ca. 10 Minuten) ein. Hier bietet eine gepflegte Liegewiese mit Bäumen die Schatten spenden, ein Beachvolleyballfeld, sowie ein Restaurant mit Seeterrasse alles für einen perfekten Sommertag! Auch ein Wassertretbecken, welches von der natürlichen Steinweiherquelle gespeist wird steht Kneipp-Anhängern zur Verfügung.

Das herrliche Standbad Chieming ist ebenso zügig sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto zu erreichen.

Tennis- und Golfplätze sowie zahlreiche Reitanlagen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Im Zauber von Schnee und Rauheif lässt sich bei einem winterlichen Spaziergang das wundervolle Voralpenland entdecken, aber auch Schlittschuhlaufen auf den Seen (wenn es die Temperaturen zulassen), Langlaufloipen, Rodelbahnen und Skigebiete in nächster Nähe bieten viele Möglichkeiten für Ihre Freizeitprogramm.

ALLTÄGLICHES

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Grabenstätt-Winkl. Grabenstätt selbst liegt ca. 1 km entfernt und verfügt über einen Bäcker, Banken, eine Apotheke und alle weiteren Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Eine neu gebaute Grundschule, verschiedene Kindergärten sowie Sportanlagen runden das Angebot ab. Eine Grund- und Mittelschule steht in der Nachbargemeinde Chieming zur Verfügung.

Die ca. 12 km entfernte Kreisstadt Traunstein bietet neben allen gängigen Schulen und Einkaufsmöglichkeiten auch Kultur und vielseitige Veranstaltungen.

Energieausweis

Baujahr:	1976
Baujahr Wärmeerzeuger:	2009
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentl. Energieträger:	Heizöl EL, Strom-Mix
Ausweisart:	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum:	13.05.2015
Gültig bis:	12.05.2025
Effizienzklasse:	F
Endenergiebedarf:	172, 2 kWh/(m ² *a)
Primärenergiebedarf:	193,7 kWh/(m ² *a)

Der Energieausweis ist veraltet. Zwischenzeitlich wurden die Fenster des gesamten Gebäudes, mit Ausnahme der Fenster im Wohnzimmer zum Wintergarten, ausgetauscht. Ein aktueller Energieausweis wird gerade erstellt.

Courtagepassus

Die Courtage in Höhe von 1,79 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Vermittelnde und / oder Nachweisende, Julia Meitinger Immobilienvermittlung & Immobilienbewertung und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

Hinweise

Ich bin berechtigt, mit der anderen Vertragspartei eine Honorarvereinbarung zu treffen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die mir von meinem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.



Ausblick von Terrasse



Sonniger und gepflegter Garten



Wundervolle Nähe zu den Bergen



Einfahrtsbereich



Mit ganz viel Liebe zum Detail...



Detailansicht: hochwertige neue Fenster





Wundervoll gepflegtes Haus...



.... und liebevoll angelegter Garten!



Sonniger Garten



Treppe von der Terrasse in den Garten



Stellplätze für Ferienwohnung mit separaten Zugang und eigenen Garten



Eingangsbereich Hauptwohnung



Diele (Hauptwohnung)



Wohnzimmer (Hauptwohnung)



Essbereich (Hauptwohnung)



Essbereich mit Durchgang zum Wohnzimmer (Hauptwohnung)



Elternschlafzimmer (Hauptwohnung)



Kleines Schlafzimmer (Hauptwohnung)



Wintergarten mit angrenzender Terrasse (Hauptwohnung)



Küche (Hauptwohnung)



Duschbad





Gäste-Toilette





Wohnraum...



...der Ferienwohnung



Die gemütliche Schlafnische...



...ist in der Ferienwohnung angrenzend zum Wohnbereich.



Hochwertiges...



... und lichtdurchflutetes Duschbad (Ferienwohnung)



Gemütliche Wohnküche (Ferienwohnung)



Sonnige Terrasse der Ferienwohnung



Chiemsee



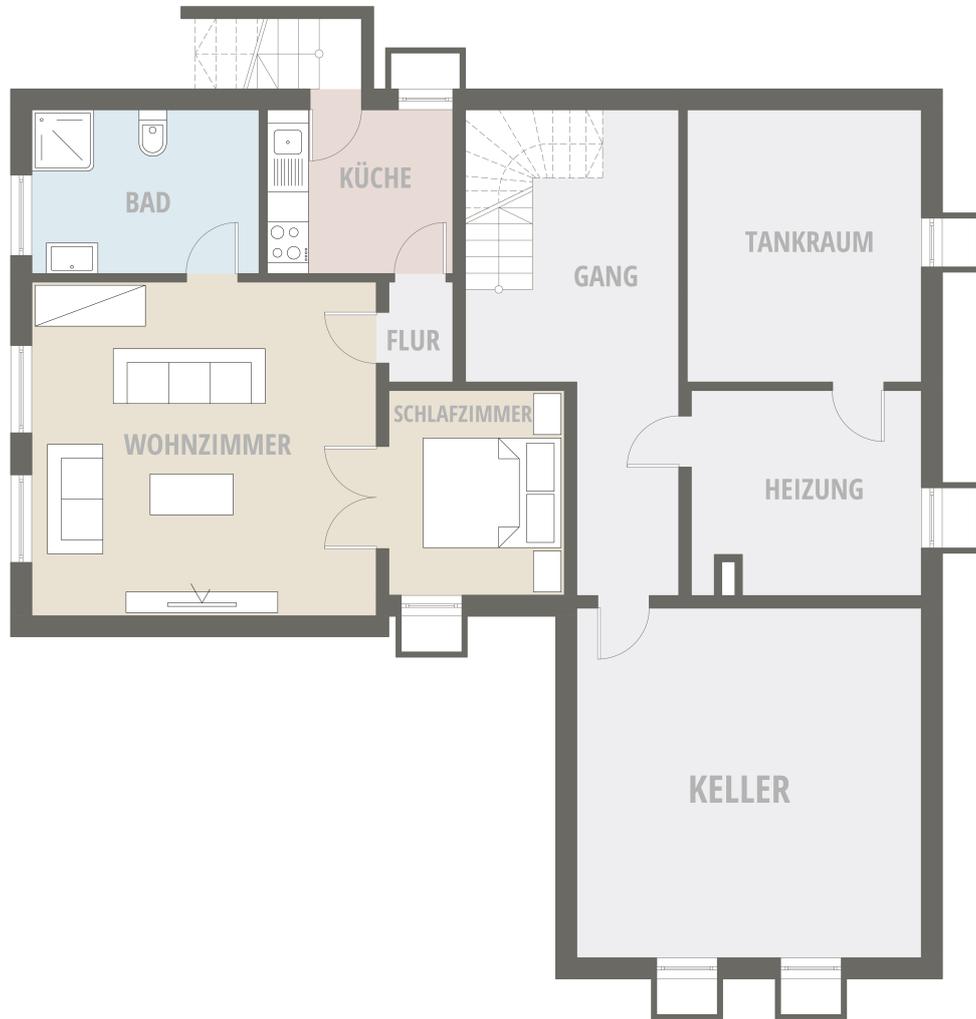
Schifferfahren auf dem wunderschönen Chiemsee



Erdgeschoss



Grundriss ohne Gewähr



Etage 2



Grundriss Untergeschoss (ohne Gewähr)

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie mir Julia Meitinger Immobilienvermittlung & Immobilienbewertung, Manhartstraße 15 in 83646 Bad Tölz, mail@julia-meitinger.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An Julia Meitinger Immobilienvermittlung & Immobilienbewertung, Manhartstraße 15 in 83646 Bad Tölz,
mail@julia-meitinger.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden

Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- Bestellt am (*)/erhalten am (*) _____

- Name des/der Verbraucher(s) _____

- Anschrift des/der Verbraucher(s) _____

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier) _____

- Datum _____

(*) Unzutreffendes streichen

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Informationsblatt zum Datenschutz

1. Namen des Verantwortlichen

Julia Meitinger Immobilienvermittlung & Immobilienbewertung
Manhartstraße 15
83646 Bad Tölz

2. Datenschutz auf einen Blick

2.1 Allgemeine Hinweise

Die folgenden Hinweise geben einen einfachen Überblick darüber, was mit Ihren personenbezogenen Daten passiert, wenn Sie unsere Webseite besuchen und / oder uns mit der Suche nach einer Immobilie bzw. Vermietung / Verkauf Ihrer Immobilie beauftragen.

Personenbezogene Daten sind alle Daten, mit denen Sie persönlich identifiziert werden können. Ausführliche Informationen zum Thema Datenschutz entnehmen Sie unserer unter diesem Text aufgeführten Datenschutzerklärung.

2.2 Zweckbestimmung der Datenerhebung, -verarbeitung oder -nutzung

Ihre Daten werden zum einen dadurch erhoben, dass Sie uns diese mitteilen. Hierbei kann es sich zum Beispiel um Daten handeln, die Sie in ein Kontaktformular eingeben. Ohne Ihre Einwilligung erheben wir auch keine Daten.

2.2.1 Welche Daten erheben wir?

Exposé-Anforderung / Besichtigung

Möchten Sie ein Exposé einer Immobilie zum Kauf oder zur Miete anfordern, speichern wir Anrede, Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse des / der Kauf- oder Mietinteressenten. Dies geschieht auf Rechtsgrundlage des Art. 6, Abs. 1b der DSGVO.

Sofern Sie einen Suchauftrag einer Immobilie beauftragen, speichern wir Anrede, Vor- und Nachnamen, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse oder Kauf- oder Mietinteressenten sowie die uns übermittelten Einzelheiten zu Ihrem Suchprofil (z. B. Größe der Immobilie, Preis von-bis). Dies geschieht auf Rechtsgrundlage des Art. 6, Abs. 1a der DSGVO. Diesen Suchauftrag können Sie jederzeit widerrufen.

2.3 Ernsthaftes Interesse / Anmietung / Bonitätsprüfung

Möchten Sie nach einer Besichtigung des Mietobjektes dieses anmieten, erheben wir zur Vorstellung beim Vermieter eine Selbstauskunft mit zugelassenen und relevanten Informationen zu Ihnen als künftigen Mieter. Sofern Sie und der Eigentümer sodann den Mietvertrag abschließen möchten, geben wir Ihre Daten, den letzten Gehaltsnachweis und Ihre aktuelle Schufa-Auskunft an den Vermieter weiter.

Wenn Sie eine Immobilie kaufen möchten, erheben wir für die Vorbereitung des notariellen Kaufvertrages weitere Daten wie z. B. Geburtsdatum, Steuerident-Nummer sowie Güterstand usw. Diese Daten leiten wir zur Erstellung eines notariellen Kaufvertrages an den Notar weiter.

Weiterhin sind wir im Rahmen des Geldwäschegesetzes dazu aufgefordert, eine Kopie des Personalausweises zu erstellen und 5 Jahre aufzubewahren.

Sofern Sie eine Kontaktaufnahme zum / zur Verkauf / Vermietung der Immobilie, zur Beratung oder Bewertung von Immobilien beauftragen, speichern wir Anrede, Vor- und Nachnamen, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse und alle angegebenen Objektdaten. Dies geschieht auf der Rechtsgrundlage des Art. 6, Abs. 1b der EU-DSGVO. Mehr dazu können Sie unten angehängten Informations- und Transparenzpflicht entnehmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Datenübertragung im Internet (z. B. bei der Kommunikation per E-Mail) Sicherheitslücken aufweisen kann. Ein lückenloser Schutz der Daten vor dem Zugriff durch Dritte ist nicht möglich.

2.4 Welche Rechte haben Sie bezüglich Ihrer Daten?

Sie haben jederzeit das Recht unentgeltlich Auskunft über Herkunft, Empfänger und Zweck Ihrer gespeicherten personenbezogenen Daten zu erhalten. Sie haben außerdem ein Recht, die Berichtigung, Sperrung oder Löschung dieser Daten zu verlangen. Hierzu sowie zu weiteren Fragen zum Thema Datenschutz können Sie sich jederzeit unter der unten angegebenen Kontaktdaten uns wenden. Des Weiteren sind Ihre Rechte in dieser Datenschutzerklärung unter Informationspflicht / Transparenzpflicht weiter unten aufgeführt. Des Weiteren steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu.

2.5 Beschwerderecht

Die betroffenen Personen haben das Recht, sich bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde zu beschweren. Zuständig sind für die in Rottach-Egern ansässigen Unternehmen:

Landesamt für Datenschutzaufsicht
Promenade 27
91522 Ansbach
Telefon: (09 81) 53 - 1300
Fax: (09 81) 53 - 98 1300
Mail: poststelle@lda.bayern.de

2.6 Was geschieht mit Ihren Daten?

Julia Meitinger Immobilienvermittlung & Immobilienbewertung nimmt den Schutz Ihrer persönlichen Daten sehr ernst. Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften sowie dieser Datenschutzerklärung.

Ihre Daten werden weder verkauft oder aus anderen wirtschaftlichen Gründen unbefugt an Dritte weitergegeben.

2.7 Informationspflicht / Transparenzpflicht für Webseitenbesucher gemäß Art. 13 EU DSGVO (Direkterhebung)

Hiermit informieren wir Sie, wie wir mit Ihren persönlichen Daten verfahren, die wir im Rahmen des Vertragsverhältnisses erheben und speichern. Personenbezogene Daten sind Informationen, die sich auf Ihre Person beziehen und zu Ihrer Identifizierung führen können:

Namen und Kontaktdaten des Verantwortlichen, des Vertreters des Verantwortlichen sowie eines etwaigen Datenschutzbeauftragten

Verantwortliche:
Julia Meitinger Immobilienvermittlung & Immobilienbewertung
Vertreten durch:
Julia Meitinger

Manhartstraße 15
83646 Bad Tölz
Telefon: ((0151) 28979129
Email: mail@julia-meitinger.de

2.7.1 Zweck der Verarbeitung und Rechtsgrundlage

Die Erhebung der Daten erfolgt zum Zweck des Nachweises und / oder der Vermittlung des Abschlusses eines Kauf- oder Mietvertrages einer Immobilie oder zur Bewertung von Immobilien. Dies geschieht auf Rechtsgrundlage des Maklervertrages §652 BGB und / oder Art. 6, Abs. 1b DSGVO.

2.7.2 Empfänger der Daten

Für Mietinteressenten: Ihre Daten werden ganz oder teilweise an den Vermieter übermittelt.

Für Vermieter: Ihre Daten werden ganz oder teilweise an den Mietinteressenten übermittelt und / oder an den Energiedienstleister (zur Erstellung eines Energieausweises). Ebenso an die Gemeinde durch das Wohnungsgebergesetz.

Für Kaufinteressenten: Ihre Daten werden ganz oder teilweise übermittelt an Verkäufer, Notar, Finanzierer.

Für den Verkäufer: Ihre Daten werden ganz oder teilweise übermittelt an den Kaufinteressenten, Notar, Energiedienstleister (zur Erstellung eines Energieausweises), Finanzierer, weitere Maklerunternehmen zur Bearbeitung im Gemeinschaftsgeschäft.

2.7.3 Dauer der Speicherung

Die Daten werden so lange gespeichert, ergänzt oder fortgeschrieben, wie es der Zweck erfordert, für den die personenbezogenen Daten erhoben werden und der von Ihnen gewünscht ist, sofern keine anderslautenden gesetzlichen Verpflichtungen, wie zum Beispiel Aufbewahrungspflichten nach Geldwäschegesetz (5 Jahre), Handelsrecht (6 Jahre) oder Steuerrecht (10 Jahre), entgegenstehen.

2.7.4 Recht auf Auskunft

Sie haben das Recht, jederzeit Auskunft über Ihre von uns gespeicherten Daten zu verlangen.

2.7.5 Recht auf Berichtigung oder Löschung der Daten

Für den Fall, dass diese Daten unrichtig oder unvollständig gespeichert wurden, haben Sie das Recht eine Berichtigung oder Löschung zu verlangen.

Recht auf Einschränkung der Verarbeitung.

Sie dürfen die Einschränkung der Verarbeitung verlangen, wenn Sie die Richtigkeit der erhobenen Daten bestreiten, die Verarbeitung unrechtmäßig oder der Zweck der Verarbeitung erfüllt ist.

2.7.6 Recht auf Widerruf der Einwilligung

Soweit die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu einem bestimmten Zweck aufgrund der Einwilligung erfolgt, können Sie diese jederzeit widerrufen; bis zum Zeitpunkt Ihres Widerrufs bleibt die Datenverarbeitung jedoch rechtmäßig.

2.7.7 Recht auf Übertragung der Daten

Sie haben das Recht, Ihre vom Verantwortlichen zur Verfügung gestellten Daten auf einen Dritten übertragen zu lassen.

2.8 Automatisierte Entscheidungsfindung (inkl. Profiling)

Es erfolgt bei Erteilung eines Suchauftrages bzw. Verkaufsauftrages über die Maklersoftware eine automatische Selektion auf Grundlage der gesuchten / angebotenen Objektart und des gesuchten / angebotenen Objektortes.