

LANDSITZ AM CHIEMSEE Hochwertiger Rohbau auf 13.750 m² eigenem Grund

KONEX
IMMOBILIEN



Objektnummer: 7678/329

Eine Immobilie von KONEX Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	83236 Übersee
Baujahr:	2026
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	548,00 m²
Kaufpreis:	1.600.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing.(FH) Felix Koneczny

KONEX Immobilien GmbH
Alpenstraße 26
5020 Salzburg

T +43 660 223 34 05

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





KONEX
IMMOBILIEN















Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein

Salinenstraße 4
83278 Traunstein

Auszug aus
Liegenschaft

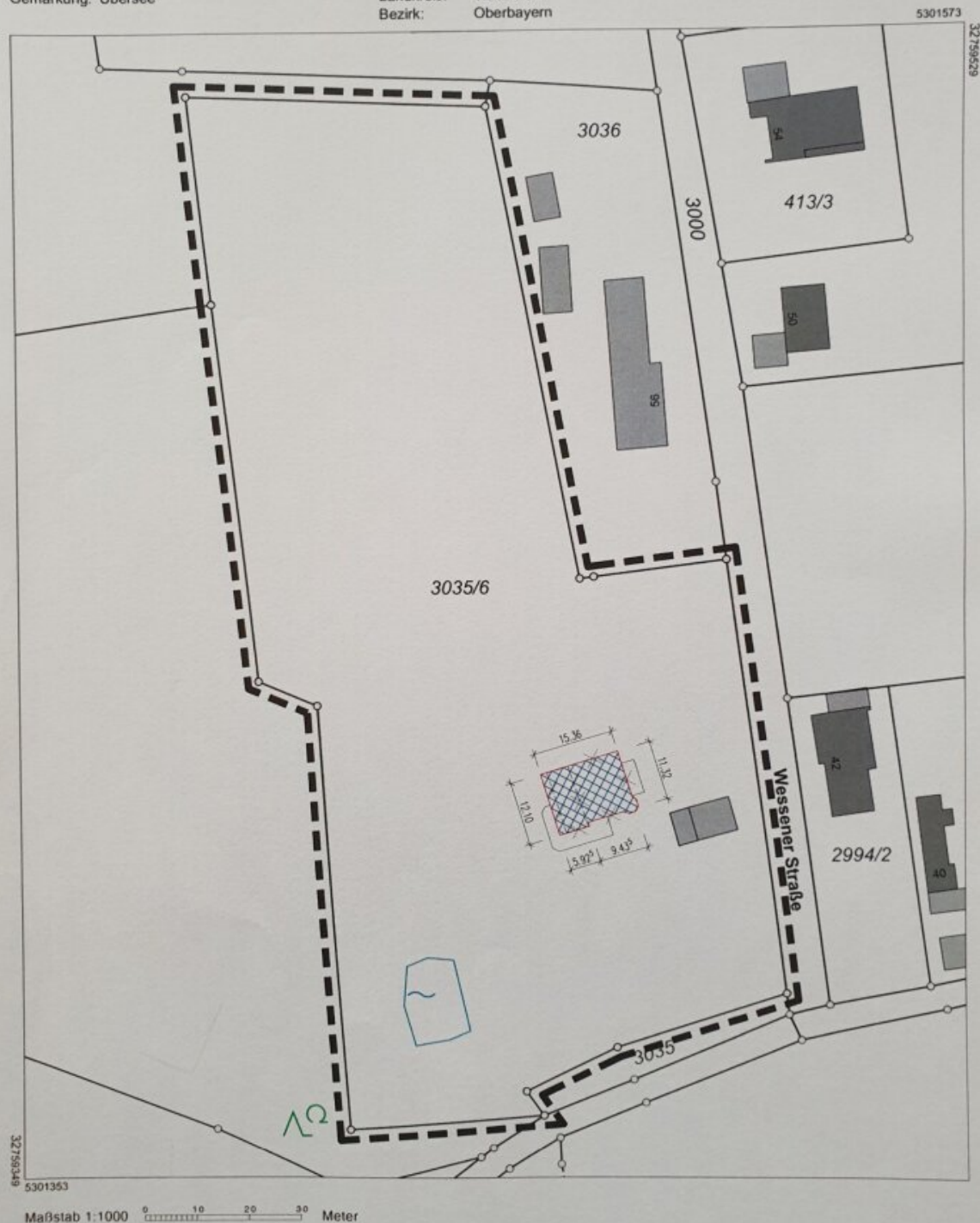
KONEX
IMMOBILIEN

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 25.01.2019

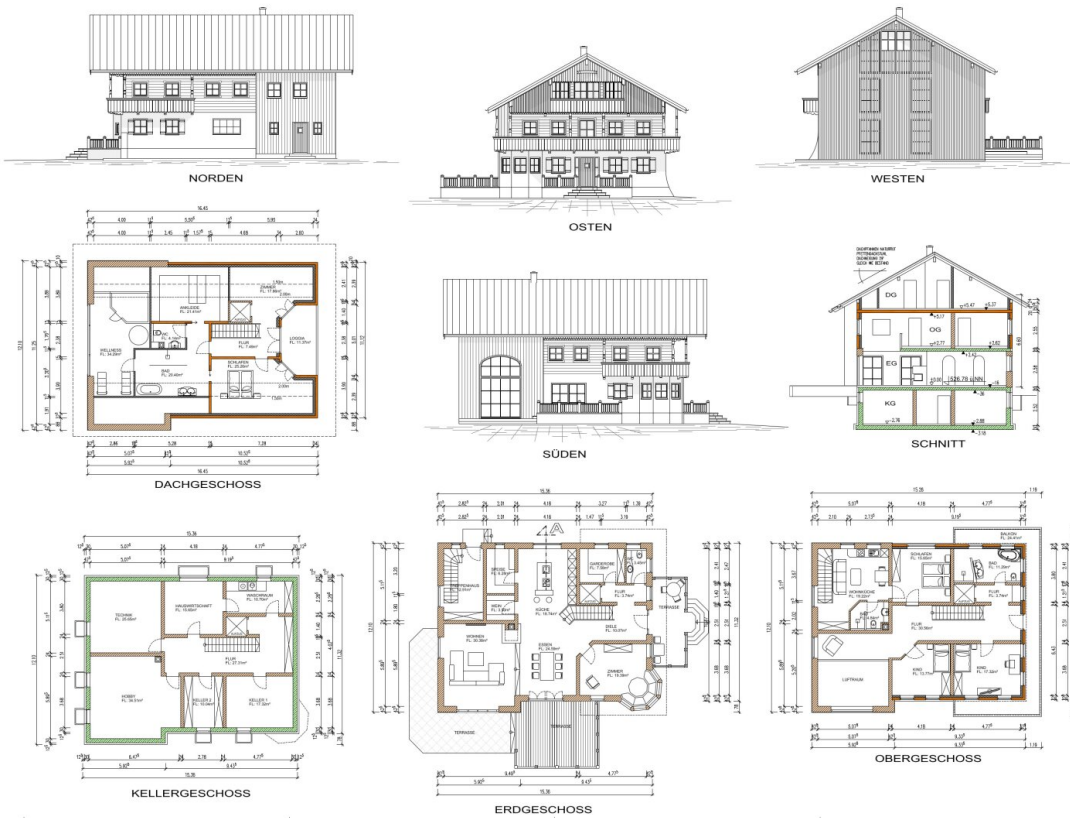
Flurstück: 3035/6
Gemarkung: Übersee

Gemeinde: Übersee
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



LAGEPLAN M 1 : 1000

Bingabeplan

zum Abbruch des best. Anwesens und Wiedererrichtung
des Einfamilienhauses mit Ferienwohnung, in Übersee,
Wessener Straße, 60, Fl. Nr. 3035/6

ANTRAGSTELLER:

Adrian Ganten
Münster Str. 22
65811 Taunus

NACHBARN:

Lockerscheid, Johann

Friedrich, Rudi

ENTWURFSVERFASSEN:

ANSICHTEN, GRUNDRISSSE, SCHNITT

24.02.2019 / 16.08.2019

M 1 : 100

Objektbeschreibung

LANDSITZ AM CHIEMSEE Hochwertiger Rohbau auf 13.750 m² eigenem Grund

Wessener Straße · 83236 Übersee am Chiemsee

Am Südufer des Chiemsees, 1,2 Kilometer Luftlinie vom Wasser entfernt, liegt ein Anwesen, das seinesgleichen sucht: ein Landsitz auf **13.750 Quadratmetern eigenem Grund**. Vor dem Haus offene Felder, dahinter die Chiemgauer Alpen, der Blick geht in Richtung See.

Das Haus steht 30 Meter von der Straße zurückversetzt; nach Norden reichen 118 Meter eigenes Land. Die Aussicht führt über eigenen Grund — und bleibt damit erhalten.

Der Rohbau

Angeboten werden der Rohbau und das Grundstück.

Der Rohbau wurde hochwertig hergestellt: Massivbau in Ziegel mit Betondecken über allen Geschossen, Außenwände 42,5 Zentimeter verputzt beziehungsweise 36,5 Zentimeter mit Holzverschalung, das Dach vollständig gedeckt. Die Rohbauabnahme erfolgte im September 2024 durch einen Gutachter.

Das Haus steht auf einer **Pfahlgründung**. Der Baugrund wurde vorab geotechnisch untersucht, sämtliche statischen und bodenmechanischen Anforderungen wurden berücksichtigt.

Der **Keller ist als dichte Wanne in Stahlbeton** ausgeführt.

Die Planung ist auf **KfW-Effizienzhaus 55 EE** ausgelegt: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, kontrollierte Wohnraumlüftung mit über 83 Prozent Wärmerückgewinnung, Photovoltaik 10 kWp und Dreifachverglasung mit $U_w 0,80$. Der berechnete Primärenergiebedarf liegt bei 19,4 statt zulässiger 36,7 kWh/(m²·a) — 47 Prozent unter dem Neubau-Referenzwert.

Der Innenausbau ist offen. Böden, Bäder, Küchen und Oberflächen bleiben Ihrer Handschrift überlassen.

So ist es geplant

Vorgesehen ist ein Landhaus im Chiemgauer Stil: Holzverschalung, weit auskragendes Satteldach, Bauernbalkone und handwerklich geschnitzte Zierbretter am Giebel. Regionale Bauform, ausgeführt auf heutigem technischem Stand.

Die Visualisierungen zeigen das Anwesen nach Fertigstellung.

Die Räume

Vier Ebenen mit rund **370 Quadratmetern Wohnfläche**, dazu ein vollflächiger Nutzkeller von **178,5 Quadratmetern bei 2,57 Metern Raumhöhe** — zusammen rund 548 Quadratmeter Nutzfläche.

Erdgeschoss, ca. 120 m² mit Terrasse — Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche 52,65 m², Wohnen 27,55 m², zwei Zimmer, Bad 11,80 m², Diele. Ebenerdig zugänglich.

Obergeschoss, ca. 120 m² mit Balkon 23,56 m² — Kochen und Essen 30,72 m², Wohnen 27,61 m², drei Schlafräume, Bad, Hauswirtschaftsraum.

Dachgeschoss, ca. 110 m² mit Balkon — Wohnen 58,54 m² unter offenem Dach, drei Zimmer, Bad, Diele.

Untergeschoss, 178,5 m² — Nutzkeller über die gesamte Grundfläche des Hauses, bei dieser Raumhöhe vollwertige Fläche für Fitness, Atelier, Werkstatt oder Weinkeller.

Fünf Garagen, ein Carport und drei Stellplätze. Ein weiteres Garagengebäude mit drei Garagen und Geräteraum ist genehmigt.

Ein Landsitz oder drei Wohneinheiten

Beides ist möglich.

Ursprünglich war das Anwesen als Landsitz für eine Familie konzipiert: ein Haus, alle Ebenen, ein Zuhause. Die Baugenehmigung lässt darüber hinaus bis zu drei Wohneinheiten zu, jede mit eigenem Bad, eigener Küche und eigenem Zugang, je rund 1.000 Quadratmeter Garten und mindestens eine Garage.

Ob Familiensitz über alle Ebenen, Hauptwohnsitz mit Einliegerwohnung für Eltern, erwachsene Kinder oder Gäste, oder drei getrennte Einheiten: Weil der Innenausbau offen ist, liegt die Entscheidung bei Ihnen.

Raum für Ihre Ideen

Pferde- und Naturliebhaber kommen auf den weiten Wiesen auf ihre Kosten. Wo andernorts der Garten endet, beginnt hier die Landschaft — Platz für Koppel und Auslauf, für Streuobst, Gemüsegarten und Bienenstöcke, für ein Gartenhaus am Wasser. Und für Kinder und Hunde ein Freiraum, den kein Zaun begrenzt.

Das Grundstück

13.750 Quadratmeter, Flurstück 3035/6 der Gemarkung Übersee — knapp zwei Fußballfelder. Wiese, Wald, alter Baumbestand und ein eigener Weiher im hinteren Teil des Anwesens. Die Zufahrt kommt von Südosten, ohne Durchfahrt am Haus.

Übersee am Chiemsee

Übersee ist staatlich anerkannter Luftkurort und zählt zu den schönsten Lagen am See.

Der Chiemsee ist zu Fuß erreichbar. Am Südufer beginnt der längste zusammenhängende Sandstrand Süddeutschlands — fünf Kilometer Strand und 50.000 Quadratmeter Liegewiese unter altem Baumbestand, dazu Beachbar, Bootsverleih, SUP- und Kajakschule und die Anlegestelle der Chiemsee-Schifffahrt zu den Inseln.

Chiemsee 1,2 km · Strandbad Feldwies 2 km · Bahnhof Übersee 2 km · A8 vier Fahrminuten · Golfplatz Grassau 1,7 km · Salzburg 45 km · München 110 km

Übergabe

Die Übergabe erfolgt im aktuellen Zustand. Sämtliche Planungsunterlagen werden mitübergeben — von der Baugenehmigung über Werkplanung und Statik bis zum Baugrundgutachten und den Fachplanungen aller Gewerke.

Ein Anwesen, das man so kein zweites Mal findet.

Wir zeigen es Ihnen gerne persönlich.

KONEX Immobilien GmbH Dipl.-Ing. (FH) Felix Koneczny Alpenstraße 26, 5020 Salzburg +43 660 223 34 05 · immobilien@konex.at · www.konex.at

Weitere Nutzungen des Grundstücks sind behördlich abzuklären. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.