



Wohnen, wo die Welt noch in Ordnung ist

Schechen, Ortsteil Kaps, der Dreispänner, das Doppelhaus

# AMBIENTA

## Ihr zuverlässiger Immobilienpartner

Ein feines Gespür für die Wünsche und Bedürfnisse unserer Kunden zeichnet uns besonders aus. Wir möchten, dass Sie sich bereits in der Bauphase Ihres Hauses bei uns so richtig wohl fühlen.

Wir selbst sind eng mit unserer Region und unseren Kunden verbunden. Daher beschäftigen wir vornehmlich heimische Handwerker und fühlen uns unserer Umwelt verpflichtet.

Ihre Immobilie bauen wir stets, als ob es unsere Eigene wäre. Eine energiesparende Bauweise ist für uns selbstverständlich. Helle, lichtdurchflutete Räume und individuelle Grundrisse sowie eine elegante und solide Ausstattung sorgen für dauerhafte Freude an den eigenen vier Wänden.

Qualifizierte Architekten und Ingenieure und eine sorgsame Bauüberwachung garantieren eine exzellente Bauausführung und eine hohe Wertbeständigkeit.

Es war einmal.....



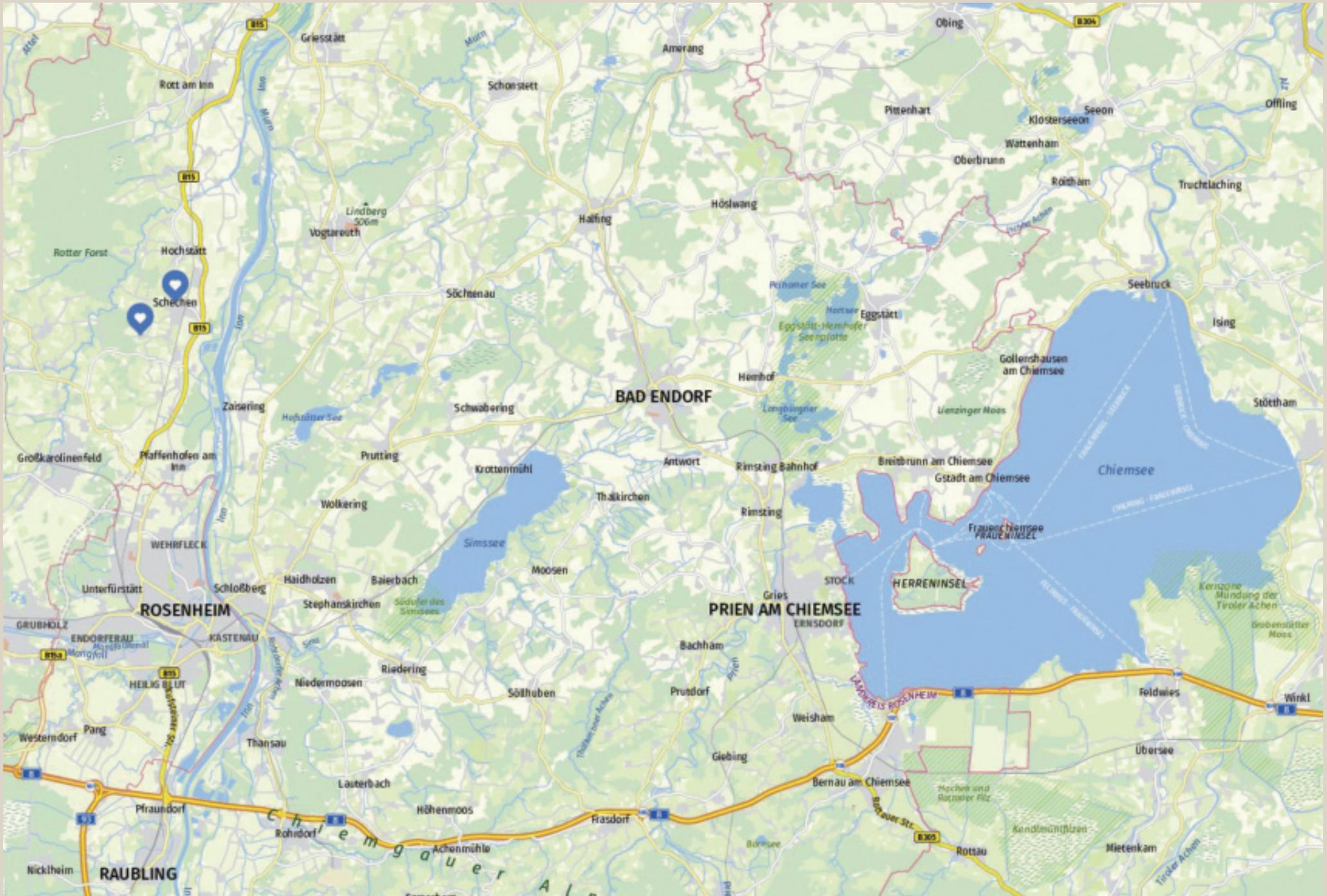




## Schechen

Der Ortsname kommt von „schacha“ (=Waldstück) und erscheint erstmals im Jahre 1311 als „Schehen“ in einem Kaufvertrag zwischen dem Augustiner-Chorherrenstift Reichersberg/Oberösterreich und dem Benediktinerkloster Ebersberg.

Aus einem seit Ende des 14. Jahrhunderts bezeugten Adelshof der „Dorfpeck“ entwickelte sich eine kleine Hofmark.



# Wohnen auf dem Land und doch nicht ab vom Schuß....

Schechen ist eine kleine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim mit knapp über 5200 Einwohnern.

## Entfernungen

Rosenheim, mit Zug oder PKW	ca. 10,0 Km	ca..10 Min.
München	ca. 60,0 Km	ca. 60 Min.
Simsee	ca. 20,0 Km	ca..30 Min.
Chiemsee	ca. 30,0 Km	ca. 45 Min.

Zur Autobahn A8 benötigen Sie mit der neuen Westumfahrung B15 ca.15 Min.

Nach Wasserburg mit seiner malerischen Altstadt sind es ca. 15-20 Min mit dem PKW oder dem Zug



Blick vom Grundstück nach Norden





## Für Naturverliebte

Unsere drei Einfamilienhäuser, das Doppelhaus und der 3-Spanner liegen leicht erhöht in der idyllischen Weilerlage Kaps, ca 2 km von Schechen entfernt.

Umgeben sind sie von Wiesen und Feldern, Bauernhöfen und einzelnen Wohnhäusern.

Früher stand hier ein alter Bauernhof, der bis vor ein paar Jahren auch noch bewirtschaftet wurde.

Hier dürfen die Kinder noch „Kind“ sein. Spielen im Garten, Radtouren direkt von zuhause aus, Spaziergänge mit den Eltern im nahegelegenen Wald oder baden in einem der kleinen umliegenden Badeseen.

Hier finden Sie alles für Ihre Familie – ursprünglich und ruhig gelegen und doch in wenigen Fahrminuten in einer der angrenzenden größeren Städte.

Sollten Sie doch mal einen Tag eine Shoppingtour einlegen, einen Ausflug machen oder durch die Stadt bummeln wollen, sind Sie in wenigen Fahrminuten in Rosenheim oder München.

## Hoher Freizeitwert:

Die Berglandschaft des Alpenvorlandes, der nahegelegene Simssee und Chiemsee, drei kleine Badeseen in naher Umgebung (Erlen-see mit Restaurant, Waldsee, Dangl-Weiher) sowie die ausgiebigen Rad- und Wanderwege verleihen Schechen seinen herausragenden Freizeitwert.

Kaps ist umgeben von Waldflächen, Wiesen und Feldern.

## Sport in der Natur:

Ob Bergwandern, Mountainbiking, Skifahren, Snowboarden, Klettern in den Bergen.

Segeln, Schwimmen und Paddeln auf den Seen und Flüssen – im Rosenheimer Umland finden Sie alles, was Spass macht.



## Nahversorgung:

3 Kindergärten in Schechen

Grundschule im nahegelegenen Hochstätt

Mittags/Nachmittagsbetreuung Grundschule

Hochstätt.

Volksbank und Sparkasse in Schechen

Dorfkirche und Pfarrkirche St. Margaretha

Weiterhin stehen im näheren Umkreis auch größere Supermärkte und eine Poststelle zur Verfügung.

Medizinische Versorgung ist mit diversen Allgemeinärzten, Zahnarzt, Heilpraktiker, Physiotherapie und einem Tierarzt gesichert



Café Freiburger, Schechen



Bahnhof, Schechen



Rathaus, Schechen



## Ausstattung des 3-Spänners und des Doppelhauses

Die solide, helle und moderne Bauweise, sowie die durchdachte Raum- und Energieplanung sorgen dafür, dass Sie sich rundum wohlfühlen.

Hochwertige Sanitäreanlagen und Bodenbeläge und elektrische Rollläden usw. sorgen außerdem für Komfort, Ästhetik und Lebensqualität.

Selbstverständlich können Sie bei der Auswahl der Materialien und Innenausstattung mitwirken, damit am Ende alles genau so ist, wie Sie es sich wünschen.

Durch die schlüsselfertige Übergabe zum vereinbarten Termin, brauchen Sie sich weder um Bauvorschriften, noch Genehmigungen oder präzise Ausführungen Gedanken machen.

Am Einzugstag stellen Sie einfach Ihre Möbel in das Haus und genießen Ihr neues Zuhause.



Blick vom Grundstück nach Süden



Übersichtsplan Anlage



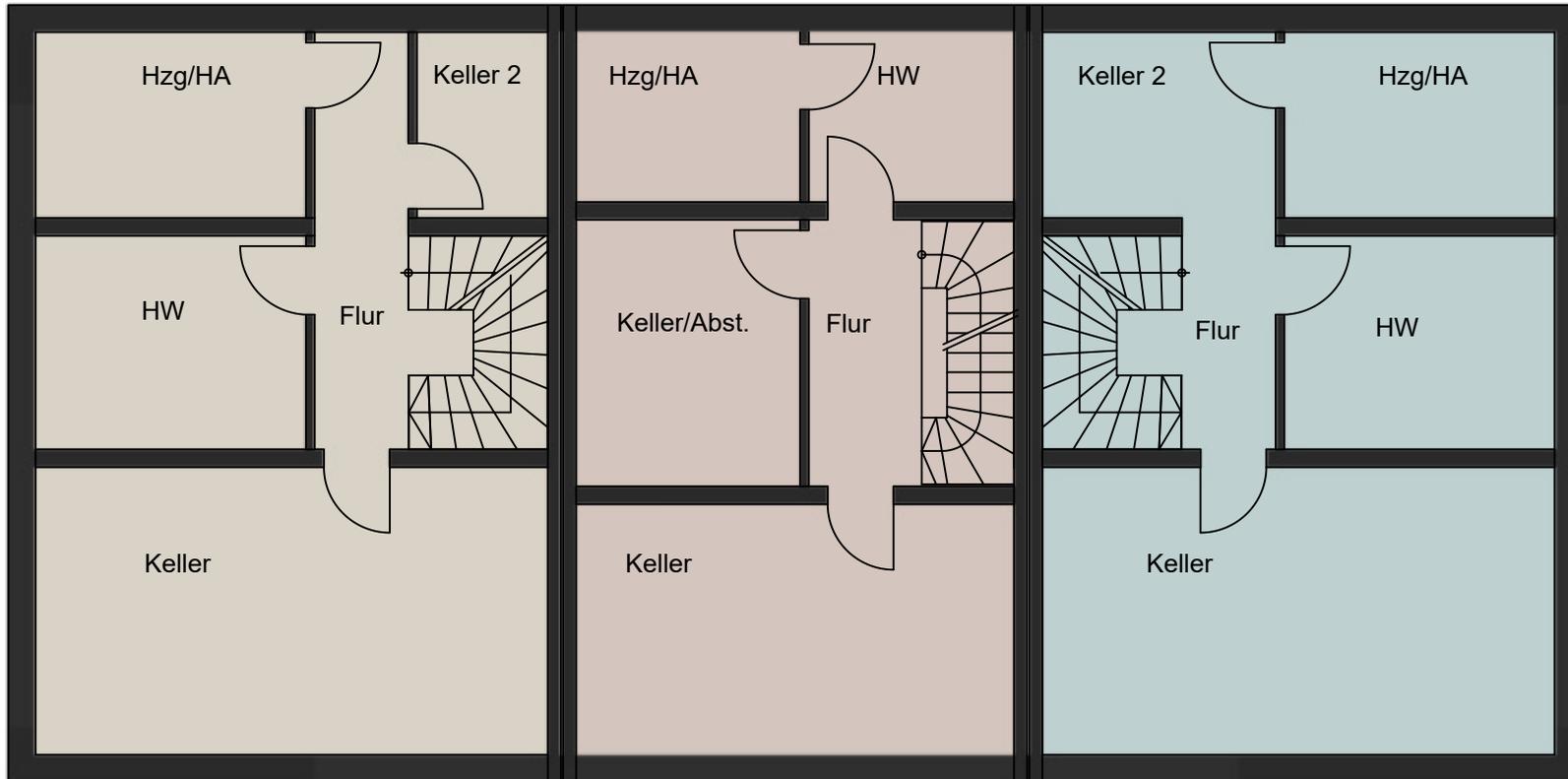
## 3-Spänner Eingangsseite



3-Spanner Gartenseite



## Übersichtsplan 3-Spänner



KELLER West	59,4 m <sup>2</sup>
Heizung/Hausanschluss	9,1 m <sup>2</sup>
HW	10,5 m <sup>2</sup>
Flur	8,7 m <sup>2</sup>
Keller	26,7 m <sup>2</sup>
Keller 2	4,4 m <sup>2</sup>

KELLER Mitte	49,4 m <sup>2</sup>
Heizung/Hausanschluss	6,9 m <sup>2</sup>
HW	6,3 m <sup>2</sup>
Flur	5,5 m <sup>2</sup>
Keller	19,9 m <sup>2</sup>
Keller/Abstellraum	10,8 m <sup>2</sup>

KELLER Ost	59,8 m <sup>2</sup>
Heizung/Hausanschluss	9,1 m <sup>2</sup>
HW	10,5 m <sup>2</sup>
Flur	5,6 m <sup>2</sup>
Keller	26,7 m <sup>2</sup>
Keller 2	7,9 m <sup>2</sup>



<b>EG West</b>	<b>70,7 m<sup>2</sup></b>
Windfang/Gast	6,9 m <sup>2</sup>
WC	3,3 m <sup>2</sup>
Büro	6,0 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	42,0 m <sup>2</sup>
Terrasse 0,5 (25,0 m <sup>2</sup> )	12,5 m <sup>2</sup>

<b>EG Mitte</b>	<b>61,5 m<sup>2</sup></b>
Garderobe	3,5 m <sup>2</sup>
WC	2,6 m <sup>2</sup>
Flur	4,9 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	39,7 m <sup>2</sup>
Terrasse 0,5 (21,5 m <sup>2</sup> )	10,8 m <sup>2</sup>

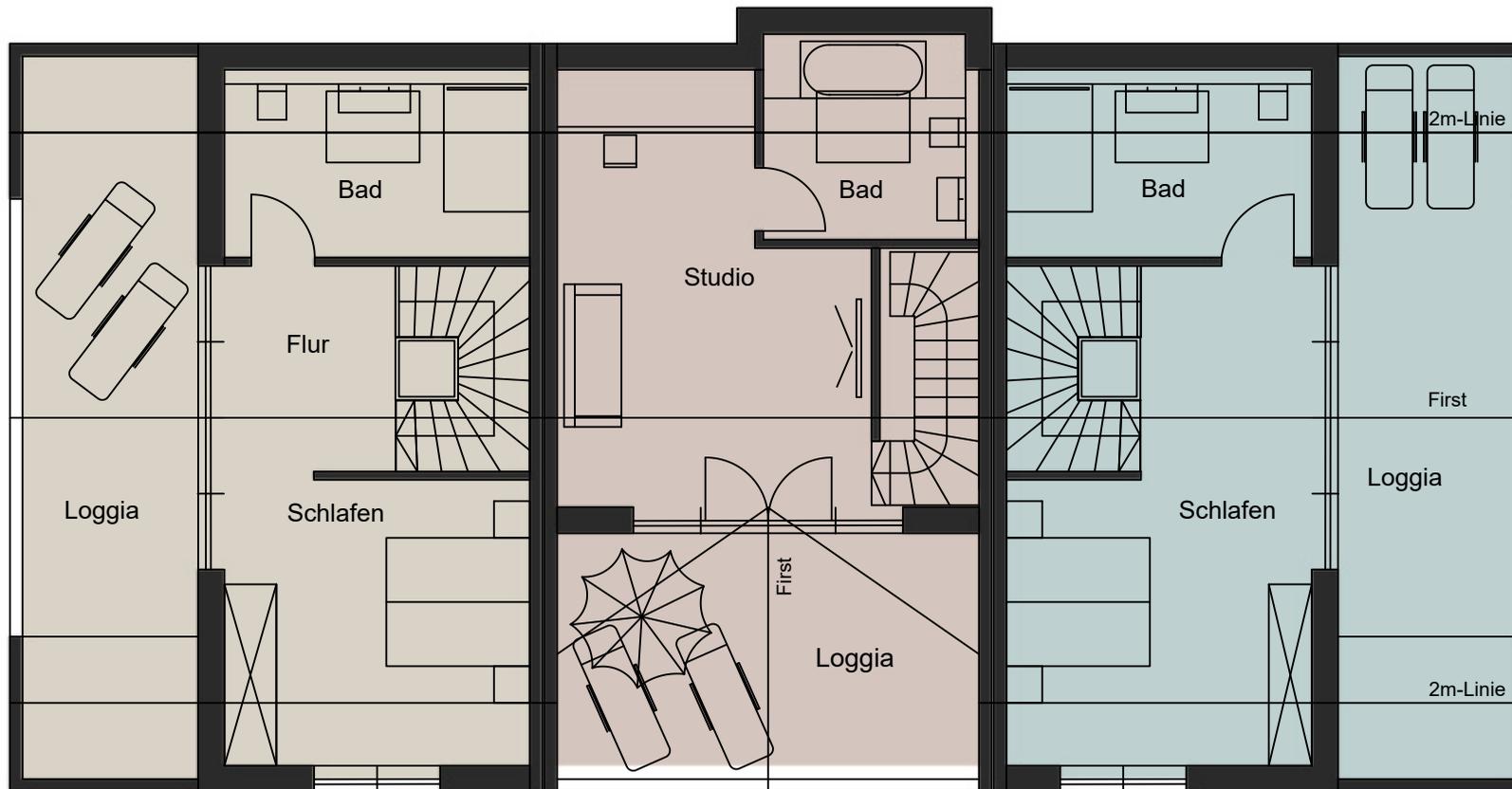
<b>EG Ost</b>	<b>69,7 m<sup>2</sup></b>
Garderobe	5,3 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,0 m <sup>2</sup>
WC	2,3 m <sup>2</sup>
Flur	6,5 m <sup>2</sup>
Speis	6,6 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	26,7 m <sup>2</sup>
Kochen	7,9 m <sup>2</sup>
Terrasse 0,5 (24,7 m <sup>2</sup> )	12,4 m <sup>2</sup>



OG West	60,8 m <sup>2</sup>
Flur	4,0 m <sup>2</sup>
Bad	7,5 m <sup>2</sup>
Kind 1	14,3 m <sup>2</sup>
Kind 2	17,4 m <sup>2</sup>
Kind 3	13,5 m <sup>2</sup>
Balkon West 0,5 (5,0 m <sup>2</sup> )	2,5 m <sup>2</sup>
Balkon Süd 0,5 (7,1 m <sup>2</sup> )	3,6 m <sup>2</sup>

OG Mitte	52,9 m <sup>2</sup>
Flur	5,7 m <sup>2</sup>
Bad	7,4 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,4 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,0 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,3 m <sup>2</sup>
Balkon Süd 0,5 (6,2 m <sup>2</sup> )	3,1 m <sup>2</sup>

OG Ost	63,3 m <sup>2</sup>
Flur	4,0 m <sup>2</sup>
Bad	7,5 m <sup>2</sup>
Kind 1	14,8 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,5 m <sup>2</sup>
Kind 3	17,4 m <sup>2</sup>
Balkon Ost 0,5 (5,0 m <sup>2</sup> )	2,5 m <sup>2</sup>
Balkon Süd 0,5 (7,1 m <sup>2</sup> )	3,6 m <sup>2</sup>



<b>DG West</b>	<b>42,4 m<sup>2</sup></b>
Flur	7,2 m <sup>2</sup>
Bad	8,9 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,2 m <sup>2</sup>
Loggia 0,5 (22,2 m <sup>2</sup> )	11,1 m <sup>2</sup>

<b>DG Mitte</b>	<b>26,6 m<sup>2</sup></b>
Studio	20,4 m <sup>2</sup>
Bad	6,2 m <sup>2</sup>
Loggia 0,5 (20,3 m <sup>2</sup> )	10,2 m <sup>2</sup>

<b>DG Ost</b>	<b>42,4 m<sup>2</sup></b>
Schlafen	22,4 m <sup>2</sup>
Bad	8,9 m <sup>2</sup>
Loggia 0,5 (22,3 m <sup>2</sup> )	11,1 m <sup>2</sup>

3-Spanner West	
Erdgeschoss	58,2 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	57,2 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	31,3 m <sup>2</sup>
Terrasse EG, 0.5 (25,0 m <sup>2</sup> )	12,5 m <sup>2</sup>
Balkon OG West, 0.5 (5,0 m <sup>2</sup> )	2,5 m <sup>2</sup>
Balkon OG Süd, 0.5 (7,1 m <sup>2</sup> )	3,6 m <sup>2</sup>
Loggia DG, 0.5 (22,2 m <sup>2</sup> )	11,1 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>176,4 m<sup>2</sup></b>
Keller	59,4 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	<b>235,8 m<sup>2</sup></b>

3-Spanner Mitte	
Erdgeschoss	50,7 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	49,8 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	26,6 m <sup>2</sup>
Terrasse EG, 0.5 (21,5 m <sup>2</sup> )	10,8 m <sup>2</sup>
Balkon OG, 0.5 (6,2 m <sup>2</sup> )	3,1 m <sup>2</sup>
Loggia DG, 0.5 (20,3 m <sup>2</sup> )	10,2 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>151,2 m<sup>2</sup></b>
Keller	49,4 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	<b>200,6 m<sup>2</sup></b>

3-Spanner Ost	
Erdgeschoss	57,3 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	57,2 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	31,3 m <sup>2</sup>
Terrasse EG, 0.5 (24,7 m <sup>2</sup> )	12,4 m <sup>2</sup>
Balkon OG Ost, 0.5 (5,0 m <sup>2</sup> )	2,5 m <sup>2</sup>
Balkon OG Süd, 0.5 (7,1 m <sup>2</sup> )	3,6 m <sup>2</sup>
Loggia DG, 0.5 (22,3 m <sup>2</sup> )	11,1 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>175,4 m<sup>2</sup></b>
Keller	59,8 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	<b>235,2 m<sup>2</sup></b>



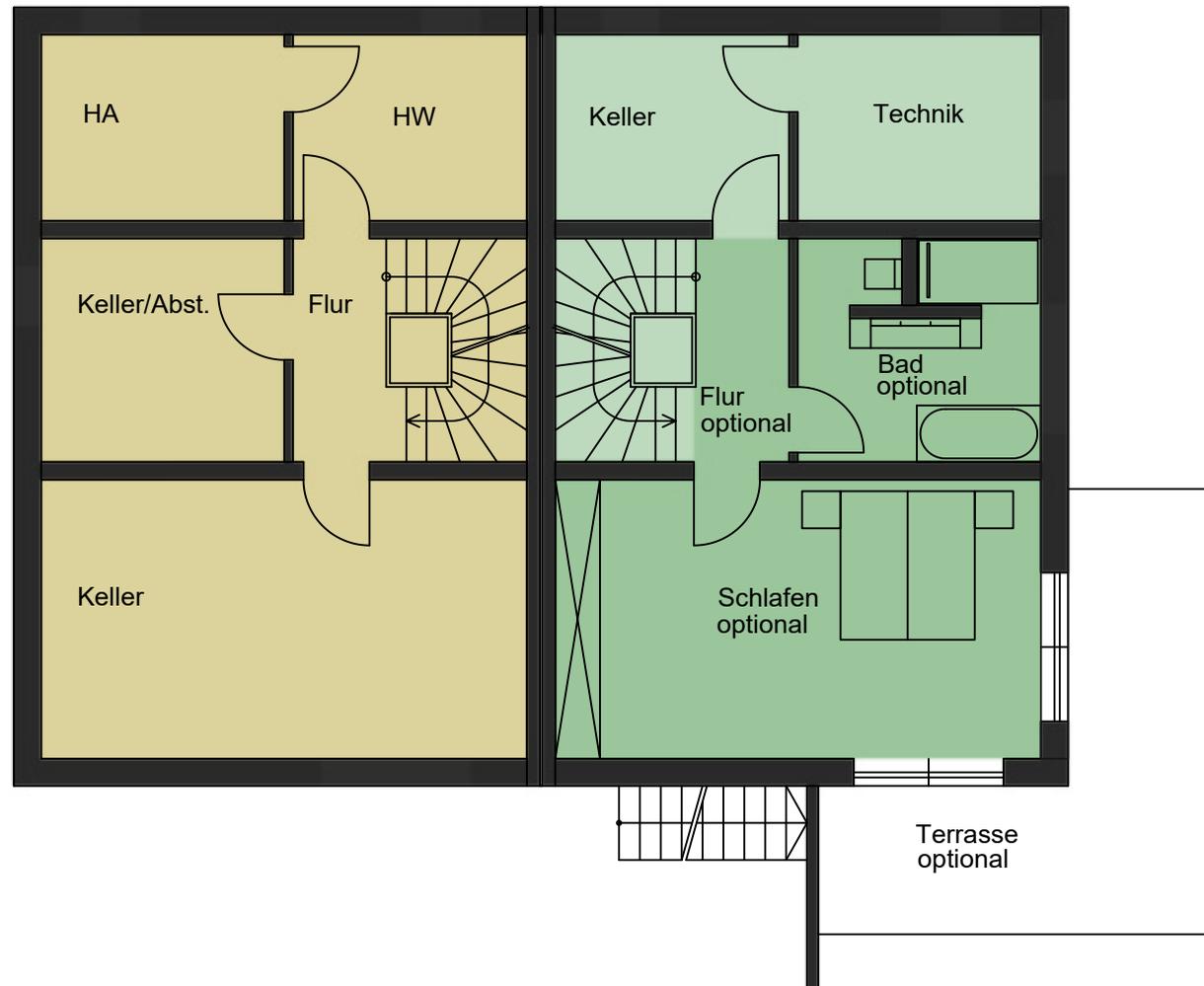
## Doppelhaus Eingangsseite



Doppelhaus Gartenseite



## Übersichtsplan Doppelhaus



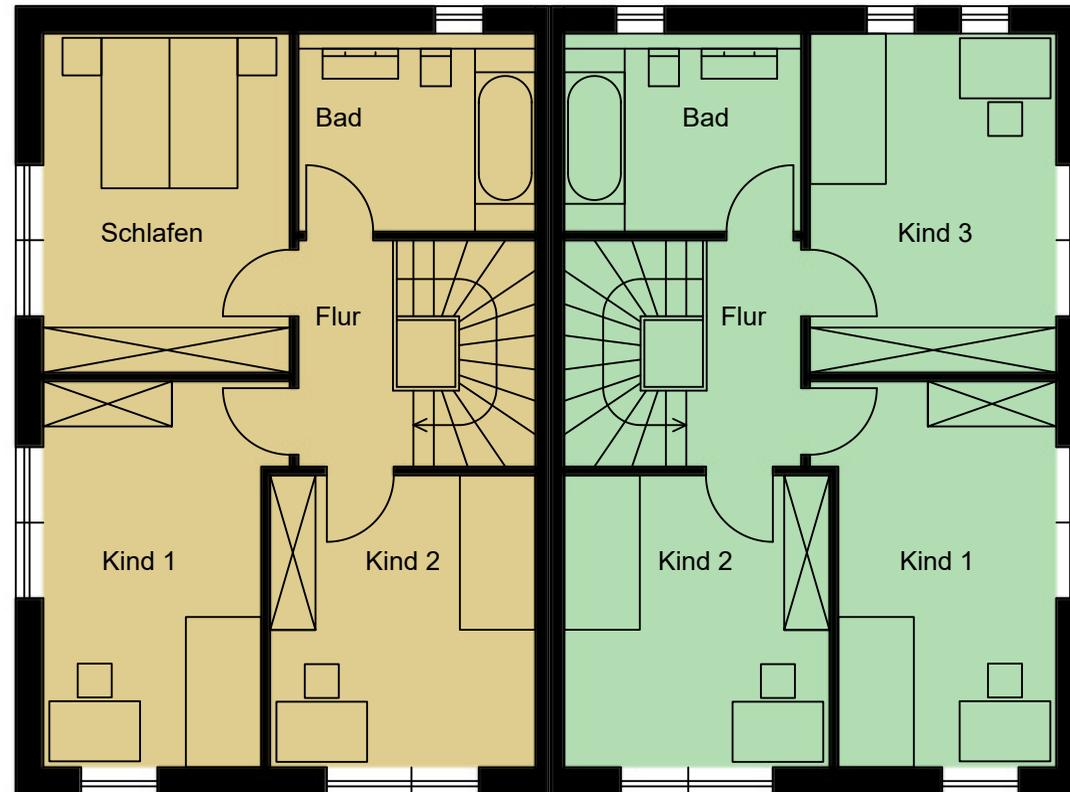
<b>Haus 3.1 KELLER</b>	<b>54,4 m<sup>2</sup></b>
Heizung/Hausanschluss	8,2 m <sup>2</sup>
HW	7,9 m <sup>2</sup>
Flur	4,0 m <sup>2</sup>
Keller/Abstellraum	9,8 m <sup>2</sup>
Keller	24,5 m <sup>2</sup>

<b>Haus 3.2 KELLER</b>	<b>63,8 m<sup>2</sup></b>
Technik	8,2 m <sup>2</sup>
Keller	7,9 m <sup>2</sup>
Flur	4,0 m <sup>2</sup>
Bad	9,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	24,5 m <sup>2</sup>
Terrasse 0,5 (18,7 m <sup>2</sup> )	9,4 m <sup>2</sup>



Haus 3.1 EG	66,8 m <sup>2</sup>
Windfang/Garderobe	4,4 m <sup>2</sup>
Büro	7,6 m <sup>2</sup>
Bad	3,3 m <sup>2</sup>
Kochen	14,2 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	24,5 m <sup>2</sup>
Terrasse 0,5 (25,5 m <sup>2</sup> )	12,8 m <sup>2</sup>

Haus 3.2 EG	61,1 m <sup>2</sup>
Windfang/Garderobe	4,4 m <sup>2</sup>
Büro	7,6 m <sup>2</sup>
Bad	3,3 m <sup>2</sup>
Kochen	14,2 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	24,5 m <sup>2</sup>
Balkon 0,5 (14,2 m <sup>2</sup> )	7,1 m <sup>2</sup>



Haus 3.1 OG	55,2 m <sup>2</sup>
Flur	4,0 m <sup>2</sup>
Bad	7,6 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,7 m <sup>2</sup>
Kind 1	15,2 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,7 m <sup>2</sup>

Haus 3.2 OG	55,2 m <sup>2</sup>
Flur	4,0 m <sup>2</sup>
Bad	7,6 m <sup>2</sup>
Kind 1	15,2 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,7 m <sup>2</sup>
Kind 3	14,7 m <sup>2</sup>

Haus 3.1	
Erdgeschoss	54,0 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	55,2 m <sup>2</sup>
Terrasse EG, 0.5 (25,5 m <sup>2</sup> )	12,8 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>122,0 m<sup>2</sup></b>
Keller	54,4 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	<b>176,4 m<sup>2</sup></b>

Haus 3.2	
Keller (Flur, Schlafen, Bad)	38,3 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	54,0 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	55,2 m <sup>2</sup>
Terrasse KG, 0.5 (18,7 m <sup>2</sup> )	9,4 m <sup>2</sup>
Balkon EG Ost, 0.5 (14,2 m <sup>2</sup> )	7,1 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>164,0 m<sup>2</sup></b>
Keller	16,1 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	<b>180,1 m<sup>2</sup></b>



Blick vom Grundstück nach Osten

# Ausstattungsbeispiele







## Ausstattungsbeispiele





## **Haftungsausschuss**

Änderungen der Bauausführung, der Planung und der Gestaltung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die hierin enthaltenen Informationen stellen kein vertragliches Angebot dar. Die Ausführung des Objektes wird detailliert in der Baubeschreibung, der Teilungserklärung und im Kaufvertrag erklärt.

Die hier abgebildeten Zeichnungen, Visualisierungen, Ansichten, Fotografien, perspektivische Darstellungen und Einrichtungsvorschläge dienen der Präsentation des Objektes, sie sind nicht verbindlich und auch nicht Vertragsbestandteil.

Der Inhalt ist urheberrechtlich geschützt. Die in unserem Bereich erstellten Informationen wurden nach bestem Wissen gestaltet und geprüft. Es wird jedoch keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereit gestellten Informationen übernommen.

Für etwaige Schäden, die beim Aufrufen und Herunterladen von Daten durch Computerviren oder der Installation oder Nutzung von Software verursacht werden, wird nicht gehaftet.

Links und Verweise: Ambienta Bauträger GmbH ist nur für eigene Inhalte verantwortlich, die sie zur Nutzung bereitstellt. Ihre personenbezogenen Daten werden bei uns vertraulich behandelt. Ihre persönlichen Daten, die Sie uns im Rahmen einer Kontaktaufnahme zur Verfügung stellen, werden bei uns gespeichert und im Rahmen der Kontaktaufnahme verarbeitet.

Hier handelt es sich in der Regel um Ihren Namen, E-Mail-Adresse, Ihre Anschrift, Telefonnummer oder Faxnummer. Wir nutzen Ihre Daten, um Ihnen attraktive Angebote zusenden zu können. Wir nutzen Ihre Daten für eigene Zwecke, geben diese jedoch nicht an Dritte weiter. Der Nutzung Ihrer persönlichen Daten können Sie jederzeit durch schriftliche Mitteilung an uns oder per Mail an uns widersprechen. Nach Erhalt Ihres Widerrufs werden wir die weitere Zusendung von Informationen umgehend einstellen.

Ausstattungsbilder sind nur Beispielbilder und kein Leistungsumfang.

Bildnachweis: Mapz, Ambienta, John Apps, Ibrahim Boran, Michael C, Steven Ungermann, Yiwen, Unsplash

AMBIENTA BAUTRÄGER GmbH  
Grubholzerstrasse 7  
83059 Kolbermoor  
Telefon: 08031 - 8092146  
E Mail : [ambienta@immoplus.biz](mailto:ambienta@immoplus.biz)  
[www.immoplus.biz](http://www.immoplus.biz)

#### Angebotsvorbehalt

In diesem Prospekt dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken, Küchen und Mobiliar in den Abbildungen haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag.

Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Visuelle Darstellungen können von der finalen Ausführung abweichen. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Prospekt entsprechen dem Planstand von August 2023. Änderung in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospektes wird keine Haftung übernommen.

Visualisierung und Exposégestaltung: [www.StyleProject.de](http://www.StyleProject.de)