

Traitsching / Birnbrunn

# Wohnen mit Weitblick - modernes Einfamilienhaus in traumhafter Hanglage mit großzügigem Grundstück und hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 26201063



KAUFPREIS: 830.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.431 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26201063	Kaufpreis	830.000 EUR
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Pulldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon
Baujahr	2016		
Stellplatz	1 x Garage		

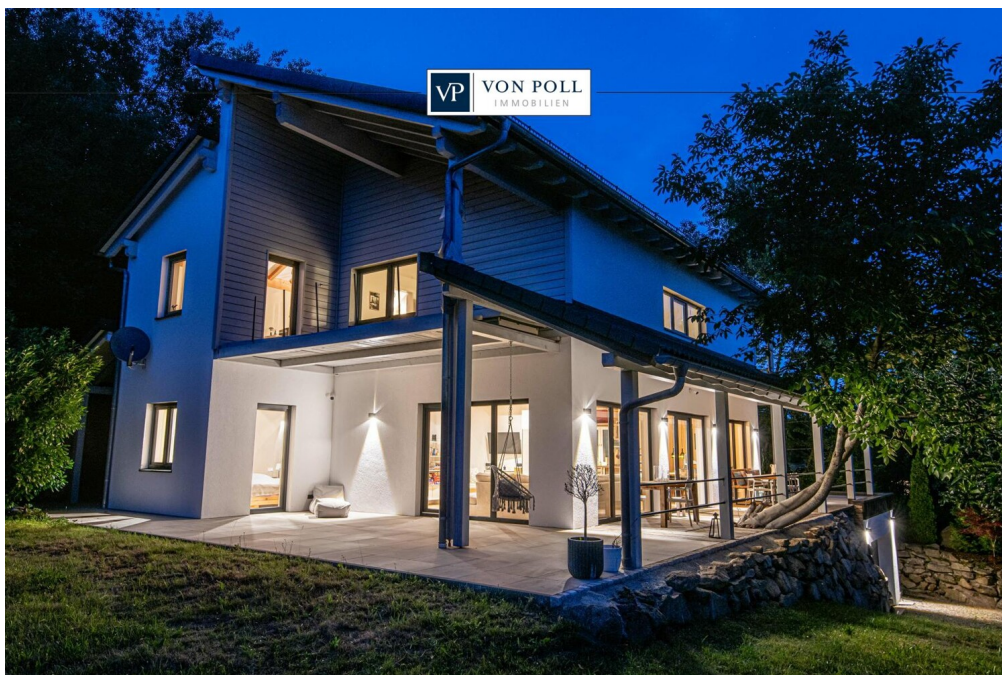
Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Endenergieverbrauch	<b>28.80 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>24.06.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2024</b>

Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



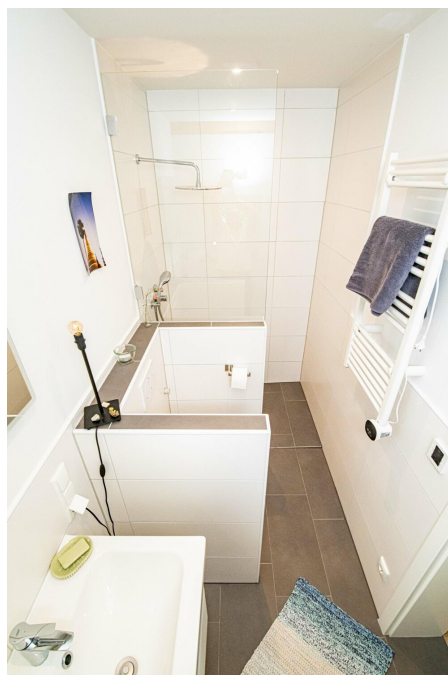
Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



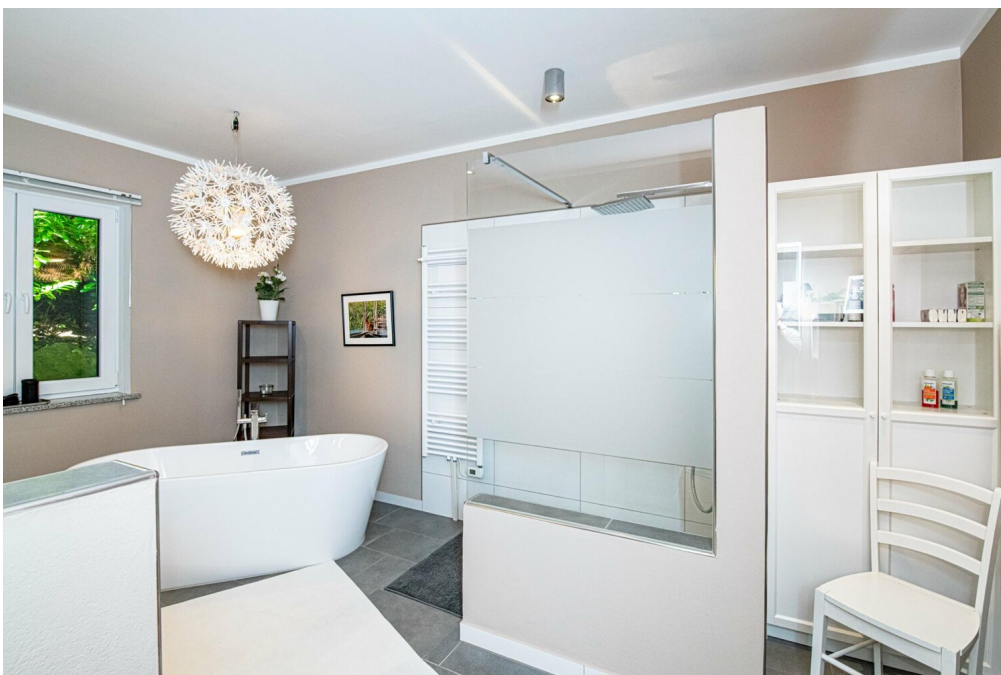
Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus verbindet modernes Wohnen, großzügige Raumverhältnisse und naturnahe Lebensqualität auf besonders gelungene Weise. In attraktiver Hanglage gelegen, eingebettet in einen gewachsenen Garten mit altem Baumbestand und herrlichem Blick ins Grüne, bietet die Immobilie ein Wohnambiente, das Ruhe, Privatsphäre und Großzügigkeit vereint.

Bereits die Außenansicht unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses: Klare Architektur, großzügige Fensterflächen, hohe Decken, weitläufige Terrassenbereiche, überdachte Außenflächen sowie ein liebevoll eingewachsenes Grundstück schaffen ein stimmiges Gesamtbild. Die erhöhte Lage eröffnet einen schönen Weitblick in die umliegende Natur und macht das Haus zu einem idealen Rückzugsort für alle, die komfortables Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight ist die moderne und zukunftsorientierte Gebäudetechnik. Die Immobilie verfügt über eine Photovoltaikanlage mit ca. 18 kW, eine Wärmepumpe, einen Pufferspeicher sowie eine Klimaanlage mit Heizfunktion und erfüllt damit hohe Ansprüche an Energieeffizienz und Wohnkomfort. Der stilvolle Kachelofen sorgt zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre im Wohnbereich.

Im Kellergeschoss stehen eine großzügige Garage sowie zwei Technikräume zur Verfügung. Die Ebene bietet damit Platz für Fahrzeug, Haustechnik und zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Das Erdgeschoss empfängt Sie über einen praktischen Windfang mit Garderobenbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Abstellraum sowie ein Gäste-WC. Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Kachelofen und direktem Zugang auf die Terrasse sowie in den Garten. Die großen, bodentiefen Fenster sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer, ausgestattet mit freistehender Badewanne und ebenerdiger Dusche.

Im Obergeschoss stehen ein großzügiges Zimmer, ein Kinderzimmer mit Hochebene sowie

**zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung. Besonders komfortabel ist die Aufteilung der beiden Schlafzimmer, die jeweils über ein eigenes angrenzendes Bad sowie einen direkten Zugang zum Balkon verfügen. Die überdachten Balkonbereiche bieten dabei einen herrlichen Blick in die umliegende Natur.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Zusätzlich bieten wir Ihnen einen 3D-Rundgang an, mit dem Sie die Immobilie bereits vor einer persönlichen Besichtigung virtuell entdecken können.**

**Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Zusätzliche überdachte Terrasse für geschützte Aufenthaltsqualität im Freien**
- \* **Klimaanlage mit Heizfunktion für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit**
- \* **Photovoltaikanlage mit ca. 18 kW für zukunftsorientierte Energieversorgung**
- \* **Hohe Decken für ein besonders großzügiges offenes Raumgefühl**
- \* **Große bodentiefe Fenster für helle, lichtdurchflutete Räume**
- \* **Stilvoller Kachelofen für eine behagliche Wohnatmosphäre**
- \* **Alter Baumbestand und liebevoll eingewachsener Garten**
- \* **Gartenhäuschen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- \* **Moderne offene Treppe als architektonisches Highlight**
- \* **Attraktive Hanglage mit besonderem Wohnambiente**
- \* **Weiter Blick ins Grüne und naturnahes Wohnumfeld**
- \* **Großzügige Terrassenflächen rund ums Haus**
- \* **Überdachte Balkone mit schönem Ausblick**
- \* **Effiziente Wärmepumpe**
- \* **Smart Home**

**Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn**

## **Alles zum Standort**

Traitsching/Birnbrunn besticht als ländliche Gemeinde mit rund 4.200 Einwohnern durch ihre ruhige, naturnahe Lage und eine stabile, familienfreundliche Infrastruktur. Die überschaubare Besiedlungsdichte und die idyllische Umgebung bieten Lebensqualität auf höchstem Niveau, während die gute Anbindung an die B20 eine schnelle Erreichbarkeit des nahegelegenen Chams in nur etwa sieben Minuten gewährleistet. Diese Kombination aus ländlicher Idylle und praktischer Verkehrsanbindung schafft einen idealen Rahmen für Familien, die Wert auf ein sicheres und harmonisches Wohnumfeld legen.

Die Gemeinde selbst präsentiert sich als ein Ort, an dem Gemeinschaft und Geborgenheit großgeschrieben werden. Die zahlreichen kleinen Dörfer und Einzelhöfe vermitteln ein Gefühl von Heimat und Zusammenhalt, das besonders Familien anspricht, die ihren Kindern eine behütete und naturnahe Kindheit ermöglichen möchten. Die vorhandenen Sportanlagen und Feuerwehr bieten zudem eine verlässliche Basis für ein aktives und sicheres Leben.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an Einrichtungen, die den Alltag bereichern und die Bedürfnisse aller Generationen erfüllen. Für die jüngsten Bewohner sind Kindergärten wie das „Kindergarten Altrandsberg“ und das „Spatzennest“ in etwa 45 bis 55 Minuten zu Fuß erreichbar, wobei die Busstationen „Birnbrunn, Abzw.“ und „Öd“ in nur 8 bis 10 Minuten zu Fuß eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglichen. Die Grundschule in Konzell ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine solide Grundlage für die schulische Entwicklung. Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken wie die St.-Martin-Apotheke in rund 60 Minuten Fußweg gesichert, was für Familien ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt. Freizeitgestaltung wird durch vielfältige Sportmöglichkeiten und Spielplätze in der Umgebung gefördert, die zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit im Freien einladen. Kulinarisch bereichern der Gasthof Kienberger sowie weitere Restaurants in der Nähe das Angebot und schaffen Raum für gesellige Stunden mit der Familie.

Für Familien, die eine harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe, sicherer Gemeinschaft und guter Infrastruktur suchen, bietet Traitsching/Birnbrunn einen unvergleichlichen Lebensraum. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das Geborgenheit, Naturverbundenheit und eine lebenswerte Zukunft in den Mittelpunkt stellt.

**Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26201063 - 93455 Traitsching / Birnbrunn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

**Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0**

**E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**