

Teisendorf

# Kapitalanlage - Großzügiges Anwesen mit befristetem Wohnrecht & gewerblicher Nutzungsmöglichkeit

Objektnummer: 26102003



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

**KAUFPREIS: 752.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.976 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26102003 - 83317 Teisendorf**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26102003 - 83317 Teisendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26102003	Kaufpreis	752.000 EUR
Wohnfläche	ca. 162 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1960	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26102003 - 83317 Teisendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	308.22 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.02.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26102003 - 83317 Teisendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26102003 - 83317 Teisendorf

## Die Immobilie



Hier sind wir für Sie präsent.  
Ihr regionaler Ansprechpartner  
für erstklassigen Service!

Bahnhofstraße 1 | 83435 Bad Reichenhall  
T.: 08651 - 96 59 59 0 | [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

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



Objektnummer: 26102003 - 83317 Teisendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26102003 - 83317 Teisendorf

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfolgreicher  
Immobilienverkauf  
mit Experten.

Unser **Fünf-Schritte-Modell**,  
für einen schnellen Verkauf Ihrer Immobilie:

1. Vorauswahl aus unserem bestehenden Interessenten-Pool
2. Qualifizierung und Bonitätsprüfung weiterer Interessenten
3. Erstellung professioneller Bilder mit neuester 360°- und 3D-Aufnahmetechnik
4. Durchführung virtueller Vorab-Rundgänge für ausgewählte Interessenten
5. Organisation persönlicher Besichtigungstermine (auf Wunsch auch ohne Ihre Anwesenheit)



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

Objektnummer: 26102003 - 83317 Teisendorf

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26102003 - 83317 Teisendorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1976 m<sup>2</sup> und bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten für anspruchsvolle Käufer. Die Immobilie wurde in den Jahren 2012-2023 grundhaft modernisiert. Im Rahmen dieser Sanierung wurden zahlreiche zentrale Elemente des Hauses erneuert, darunter die Fenster, die Dacheindeckung sowie die Böden. Eine neue Heizungsanlage mit moderner Zentralheizung und Fußbodenheizung wurde im Jahr 2016 eingebaut, wodurch auch der energetische Standard des Objekts optimiert wurde.

Das Anwesen präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und zeigt eine Ausstattungsqualität, die den Anforderungen des zeitgemäßen Wohnens entspricht. Die Raumaufteilung des Haupthauses erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt mit viel Platz für individuelle Lebenskonzepte – egal ob großzügiges Wohnen, Arbeiten oder die Kombination beider Ansprüche.

Ein besonderes Highlight setzt die große Halle mit Büro, die unterschiedlich genutzt werden kann und eine flexible Raumgestaltung ermöglicht. Dadurch ergeben sich vielseitige Optionen für verschiedene Projekte oder die Verbindung von Arbeiten und Wohnen an einem Ort.

Mehrere Terrassen stehen zur Verfügung und erweitern das Nutzungsspektrum des Hauses ins Freie. Hier können Sie entspannte Stunden im Außenbereich genießen oder gesellige Treffen gestalten. Das weitläufige Grundstück vermittelt ein Gefühl von Freiheit und eröffnet Gestaltungsmöglichkeiten ganz nach den eigenen Wünschen.

Die Immobilie befindet sich in einer angenehm ruhigen Lage, die Privatsphäre und

Rückzugsmöglichkeiten gewährleistet. Dennoch profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit und einer attraktiven Umgebung. Die Kombination aus großzügigem Grund und durchdachter Gebäudestruktur macht dieses Angebot besonders vielseitig.

Das Anwesen wird von den Eigentümern mit einem Wohnrecht veräußert. Näheres hierzu erläutern wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch.

Ein weiterer Pluspunkt ergibt sich aus dem Umstand, dass das Haus im Rahmen eines "Secret Sale" angeboten wird. Diskretion im Verkaufsprozess ist somit gewährleistet.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir ein ausführliches Exposé mit Bildern, Grundrissen und Anschrift des Hauses erst nach Übersendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten und einem telefonischen oder persönlichen Erstkontakt mit uns zur Verfügung stellen können.

**Objektnummer: 26102003 - 83317 Teisendorf**

## Alles zum Standort

Dieses gepflegte und modernisierte Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Teisendorf, einer Gemeinde im Alpenvorland des Landkreises Berchtesgadener Land zwischen Traunstein und Salzburg (AT).

Die nur wenige Kilometer entfernte Anschlussstelle Teisendorf der Autobahn A8 gewährleistet eine sehr gute Verkehrsanbindung zu allen benachbarten Kreisstädten und Landkreisen der Umgebung. Ob ein Freizeitausflug zum Chiemsee oder ein ausgiebiger Einkaufsbummel in der Mozartstadt Salzburg, die durchweg kurzen Fahrzeiten sprechen für diese attraktive geografische Lage.

Aufgrund dieser sehr guten Verkehrsanbindung ist Teisendorf auch ein beliebter Ort für Berufspendler. Der internationale Flughafen Salzburg verbindet die Region mit den wichtigsten Destinationen Europas.

Diese ausgewogene Kombination aus naturnaher Ruhe, umfassender Infrastruktur und guter Erreichbarkeit macht Teisendorf zu einem besonders attraktiven Wohnort für alle, die Wert auf Komfort, Sicherheit und Lebensqualität legen. Hier finden Sie einen Ort, der Geborgenheit schenkt und zugleich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in angenehmer Nähe bereithält.

**Objektnummer: 26102003 - 83317 Teisendorf**

## 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 vorbehalten 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: 26102003 - 83317 Teisendorf**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall

Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0

E-Mail: [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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