

**Bergen**

# Sonnendurchflutete Erdgeschosswohnung mit großem Garten in Bestlage von Bergen

**Objektnummer: 26102010**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 428.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26102010 - 83346 Bergen**

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

**Objektnummer: 26102010 - 83346 Bergen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26102010</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>428.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 78,63 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2026</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2000</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage</b>		

**Objektnummer: 26102010 - 83346 Bergen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>109.20 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>23.08.2027</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2000</b>

Objektnummer: 26102010 - 83346 Bergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26102010 - 83346 Bergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26102010 - 83346 Bergen

## 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: 26102010 - 83346 Bergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26102010 - 83346 Bergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26102010 - 83346 Bergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26102010 - 83346 Bergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26102010 - 83346 Bergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26102010 - 83346 Bergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26102010 - 83346 Bergen

## 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: 26102010 - 83346 Bergen**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Erdgeschosswohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 78,63 m<sup>2</sup>, einem großen Garten (ca. 380m<sup>2</sup>) und insgesamt drei Zimmern ein ausgewogenes Raumangebot für unterschiedliche Lebenssituationen. Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit fünf Parteien aus dem Jahr 2000, das sich in einer ruhigen Siedlungslage präsentiert. Durch die Süd- und Westausrichtung profitiert die große umlaufende Terrasse von vielen Sonnenstunden und bietet einen angenehmen, privaten Rückzugsort – ideal für gemütliche Stunden im Freien. An heißen Sommertagen spendet die Marquise angenehmen Schatten. Ein zusätzliches Gartenhaus bietet Stauraum für Gartengeräte.

Der Wohn- und Essbereich überzeugt mit einer großen Fensterfront zur Terrasse hin, sodass viel Tageslicht den Raum durchflutet. Für zusätzlichen Komfort sorgen elektrische Jalousien im Wohnzimmer, die eine flexible Lichtregulierung ermöglichen. Die frisch gestrichenen Wände verleihen der gesamten Wohnung einen gepflegten und einladenden Eindruck.

Die separate Einbauküche punktet mit einer vollständigen Ausstattung und reichlich Stauraum, während die Geräte, darunter ein Herd mit Cerankochfeld und eine Spülmaschine das Arbeiten in der Küche erleichtern. Das Fenster sorgt für eine angenehme Belichtung und Frischluftzufuhr.

Neben dem Wohn- und Essbereich erwartet Sie eine Bauernstube mit Echtholzboden, die der Wohnung einen besonderen Charme verleiht. Die traditionellen Holzbänke und der maßgefertigte Esstisch schaffen eine einladende Atmosphäre und können auf Wunsch abgelöst werden, ideal für gemeinsames Essen und gesellige Abende. Alternativ kann der Raum auch als Schlaf-, Kinderzimmer oder Büro umgestaltet werden.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die zentrale Diele erschließt sämtliche Räume und sorgt so für einen praktischen Grundriss. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Der große Keller bietet umfassende Abstellmöglichkeiten für persönliche Gegenstände. Im gemeinschaftlichen Fahrradkeller finden Sie zusätzlichen Platz für Fahrräder. Der Waschkeller steht Ihnen mit einem eigenen Anschluss zur Verfügung, sodass Sie Ihre Waschmaschine bequem vor Ort nutzen können. Zur Wohnung gehört auch ein Tiefgaragenstellplatz, der das Parken unkompliziert und sicher gestaltet. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist angenehm breit und leicht zu befahren. Weitere Stellplätze stehen in unmittelbarer Nähe vom Haus zur Verfügung.

**Objektnummer: 26102010 - 83346 Bergen**

## **Alles zum Standort**

**Bergen im Landkreis Traunstein, eingebettet in die malerische Alpenvorlandschaft Oberbayerns, verkörpert eine harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe und zeitloser Eleganz. Die Gemeinde besticht durch ihre stabile Wohnstruktur und einem Immobilienmarkt, der Exklusivität und Werterhalt in einem naturnahen Umfeld garantiert.**

**Das Ortsbild von Bergen ist geprägt von einer entspannten Atmosphäre mit viel Natur und alpiner Umgebung. Hier treffen bayerische Gemütlichkeit und eine gepflegte Wohnkultur aufeinander, die Ruhe und Privatsphäre in einem sicheren Umfeld bieten.**

**Die Umgebung bietet eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Wanderwege, die direkt von Bergen aus in die schöne Alpenlandschaft führen und Naturfreunden vielfältige Ausflugsmöglichkeiten bieten. Für kulturelle und gesellschaftliche Anlässe steht der nahegelegene Festsaal Bergen zur Verfügung, während Sport- und Freizeitanlagen wie die Turn- und Sporthalle, sowie der Kurpark Bergen zu aktiver Erholung einladen. Restaurants und Cafés bieten kulinarische Genüsse in angenehmer Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten sind von der Wohnung aus gut zu Fuß erreichbar und runden das Angebot ab.**

**Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bushaltestellen wie "Bergen Kurpark" und dem Bahnhof Bergen (Oberbayern) ermöglicht eine bequeme Mobilität zwischen ländlichem Wohnen und städtischer Flexibilität.**

**Für Menschen, die Wert auf ein gepflegtes und naturnahes Wohnumfeld legen, bietet Bergen einen Ort mit hoher Lebensqualität. Hier verbinden sich die Schönheit der Alpen, eine gute Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu einem lebenswerten Zuhause, in dem man sich wohlfühlen kann.**

**Objektnummer: 26102010 - 83346 Bergen**

## 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: 26102010 - 83346 Bergen**

## **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)**