Vachendorf

RESERVIERT - Modernes Einfamilienhaus mit höchster Energieeffizienz unweit des Chiemsees

Property ID: 23102016

PURCHASE PRICE: 898.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 171 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 950 m^2

Property ID: 23102016 - 83377 Vachendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23102016 - 83377 Vachendorf

At a glance

Property ID	23102016
Living Space	ca. 171 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2008
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	898.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 331 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23102016 - 83377 Vachendorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ERDWAERME
Energy certificate valid until	09.09.2033
Power Source	Geo Thermal

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	22.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+

Property ID: 23102016 - 83377 Vachendorf

The property

Property ID: 23102016 - 83377 Vachendorf

The property

Property ID: 23102016 - 83377 Vachendorf

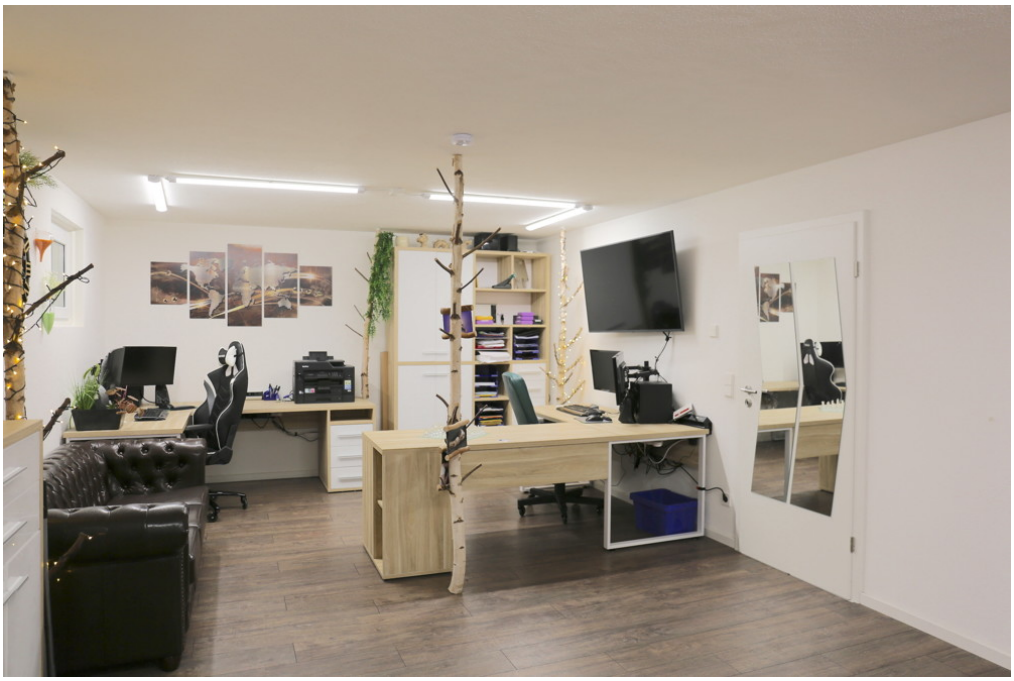
The property

Property ID: 23102016 - 83377 Vachendorf

The property

Property ID: 23102016 - 83377 Vachendorf

The property



Property ID: 23102016 - 83377 Vachendorf

The property

Property ID: 23102016 - 83377 Vachendorf

A first impression

Zum Verkauf steht ein modernes, energieeffizientes und neuwertiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage auf einem malerischen, unverbaubaren Grundstück von ca. 950m². Das Haus wurde im Jahr 2008 erbaut, verfügt über viele Sonderausstattunghighlights und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 170 m² und einer zusätzlichen Grundfläche von ca. 103 m² im Untergeschoss bietet das Haus großzügige und sonnige Räume mit einem hellen Ambiente. Der Grundriss umfasst insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Für angenehme Abende im Freien gibt es eine große Terrasse mit überdachter Sitzecke und einem gemauerten Grill mit Gasanschluss. Vom südlich ausgerichteten Balkon genießt man einen schönen Fernblick. Das Haus verfügt über eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sowie eine große Einfahrt, die zusätzliche Parkflächen offeriert. Das vollunterkellerte Untergeschoss bietet zusätzlichen Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ein großes Gartenhaus steht als Geräteraum zur Verfügung. Die umliegende Nachbarschaft ist äußerst freundlich, was die Wohnqualität weiter steigert. Die Immobilie bietet zudem die Möglichkeit, weiteres Mobiliar auf Wunsch abzulösen. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus ein charmantes Zuhause mit großem Potenzial. Die Lage, der großzügige Grundriss und die hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einem idealen Wohnort für eine Familie. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 23102016 - 83377 Vachendorf

Details of amenities

Das gesamte Haus verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität.
Sämtliche Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Erdwärmepumpe (Flächenkollektorenheizung) ist vom renommierten Hersteller Viessmann und erfüllt alle Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes.
Die hochwertigen Marmortreppen innerhalb des Hauses sind mit ca. 130cm breiter als der Baustandard und schaffen so ein offeneres Raumgefüge.
Im gesamten Haus wurden die Kabel für Netzwerk oder Strom in Leerrohre gelegt, damit man diese bei Bedarf jederzeit austauschen kann. Neben einem Netzwerkanschluss in fast allen Räumen des Hauses, ist in vielen Räumen zusätzlich auch ein Sat-Anschluss vorhanden. Alle Anschlüsse werden zentral vom Technikraum aus verwaltet. Die Internetverbindung beträgt 1000Mbit. Die Haustür kann optional mit Codeeingabe geöffnet werden.
Das Untergeschoss ist in Teilen zu Wohnzwecken ausgebaut und wird derzeit als Büro genutzt. Weitere Räume bieten ausreichend Stauflächen für die persönlichen Habseligkeiten.
Das Erdgeschoss betritt man durch einen großen hellen Eingangsbereich, von dem aus man die weitläufige Küche mit Essbereich, als auch das große Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse betritt. Ein Kaminanschluss ist im Wohnzimmer bereits vorhanden und kann optional genutzt werden. Eine separate Speisekammer und ein Gäste-WC runden die durchdachte Aufteilung des Erdgeschosses ab.
Das Obergeschoss teilt sich auf in ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Zugang zum Badezimmer, sowie zwei weiteren Zimmern, die individuell genutzt werden könnten, z.B. als Kinder- oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist neben einer Eckwanne auch mit einer bodennahen, großen Dusche (ca. 1,5m x 1m) ausgestattet.
Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut, aber sämtliche Leitungen inklusive Wasser sind installiert.
Eine Wasserenthärtungsanlage der Firma BWT erhöht die Lebensdauer ihrer Geräte und Wasserleitungen.

Property ID: 23102016 - 83377 Vachendorf

All about the location

Vachendorf, eine Gemeinde in der Nähe des Chiemsees, gehört zum oberbayrischen Landkreis Traunstein. Zahlreiche Sommer- und Wintersportmöglichkeiten können in kurzer Fahrzeit vom Haus aus begonnen werden. Dank der günstigen Ausgangslage sind die Orte Traunstein, Siegsdorf, Ruhpolding und Inzell in wenigen Autominuten erreichbar. Die knapp über zwei Kilometer entfernten Anschlussstellen Bergen (A8 München - Salzburg) oder Siegsdorf gewährleisten 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. Ideal geeignet auch für Berufspendler, die den Ort als Freizeit- und Wohnoase zu schätzen wissen.

Property ID: 23102016 - 83377 Vachendorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 22.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Property ID: 23102016 - 83377 Vachendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martin Althaus

Bahnhofstraße 1 Berchtesgadener Land
E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com