

Berchtesgaden

# Neuwertiges Einfamilienhaus in sonniger Siedlungslage mit Alpenpanorama

Property ID: 26102009



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

**PURCHASE PRICE: 1.095.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190,7 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 649 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26102009 - 83471 Berchtesgaden**

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

Property ID: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

## At a glance

Property ID	26102009	Purchase Price	1.095.000 EUR
Living Space	ca. 190,7 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	3	Condition of property	Modernised
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	2000	Usable Space	ca. 219 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

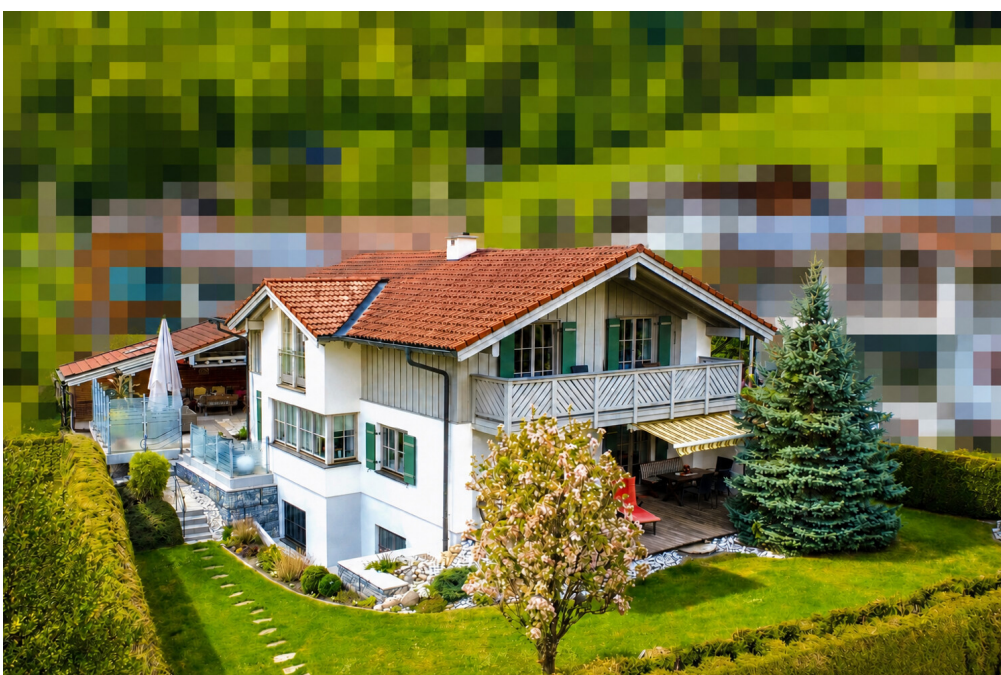
Property ID: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	122.95 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.02.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

## The property



Property ID: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

## The property



Property ID: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

## The property



Property ID: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

## The property



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)

Property ID: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

## The property



Property ID: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

## The property



Property ID: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

## The property



**Property ID: 26102009 - 83471 Berchtesgaden**

## **A first impression**

Diese gepflegte und hochwertige Immobilie in Bestlage von Berchtesgaden bietet Ihnen die seltene Gelegenheit ein Einfamilienhaus mit großzügiger Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattungsqualität in ansprechender Umgebung zu erwerben.

Dieses ansprechende Haus wurde im Jahr 2000 erbaut und im Jahr 2016 umfassend modernisiert und neu ausgestaltet. Mit einer gehobenen Ausstattungsqualität überzeugt die Immobilie insbesondere durch ihren gepflegten, zeitgemäßen Zustand sowie zahlreiche Details, die den Wohnkomfort spürbar erhöhen.

Mit einer Nutzfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 649 m<sup>2</sup> eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Durch die großen Fensterflächen entsteht ein helles Wohnambiente, das Tageslicht in die verschiedenen Bereiche des Hauses gelangen lässt und für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Sämtliche Wohnräume sind so gestaltet, dass Offenheit und Funktionalität miteinander harmonisieren und ein entspanntes Wohnen ermöglichen.

Für entspannte Stunden im Freien stehen zwei Terrassen zur Verfügung, die einen beeindruckenden Blick auf das Alpenpanorama ermöglichen. Die überdachten Terrassen erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten Schutz bei jedem Wetter, inklusive Wärmestrahlern, während weitere Außenbereiche genügend Platz für individuelle Gestaltungsideen bereithalten.

Das Untergeschoss mit Souterrainanteil eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zur Nutzung als Gäste- oder weiterer Familienbereich.

Die Fußbodenheizung in allen Räumen, sowie die besonders effektive Dämmung des Hauses, in Kombination mit der Modernisierung der Heizungsanlage 2020/2023 machen das Haus energetisch effizient und langfristig wirtschaftlich. Weiters befinden sich in allen Räumen Kabelanschlüsse.

Das Haus befindet sich in einer gefragten Umgebung von Berchtesgaden wenige Kilometer vom malerischen Königssee entfernt. Kurze Wege zu allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen das Angebot und machen dieses Haus zu einer überzeugenden Wahl für alle, die Komfort, Stil und Funktionalität schätzen.

**Property ID: 26102009 - 83471 Berchtesgaden**

## All about the location

Nur wenige Minuten vom Ortskern entfernt, befindet sich das Einfamilienhaus in exponierter Lage von Berchtesgaden mit einem traumhaften Ausblick über das Berchtesgadener Bergpanorama.

Die romantische Alpenlandschaft mit ihren tiefgrünen Almwiesen, glasklaren Bergseen und Bächen, zu Füßen der beeindruckenden Natur des Nationalparks Berchtesgaden mit Königssee und Watzmann, sowie die unmittelbar angrenzende Mozartstadt Salzburg, machen die Region zu einer der beliebtesten Feriendestinationen des Landes.

Die Marktgemeinde Berchtesgaden bietet den Bewohnern und Besuchern alle für den täglichen Bedarf benötigten Geschäfte. Kleinere Kaufhäuser, Fachgeschäfte, Arztpraxen sowie ein sehr gutes Schulangebot sind in unmittelbarer Nähe.

Einer der landschaftlich schönsten Golfplätze Deutschlands, knapp 900 Meter über dem Meeresspiegel gelegen, befindet sich unweit des Hauses am Obersalzberg. Oberhalb der 9-Loch - Anlage thront das 2005 neu eröffnete 5-Sterne InterContinental Berchtesgaden Resort, welches mit seinem Sterne-Restaurant, seinem umfangreichen SPA-Angebot oder der gemütlichen Bar zum Verweilen einlädt. Auch die familienfreundliche Watzmanntherme, sowie zahlreiche Freibäder runden das Freizeitangebot ab.

Salzburg, berühmt vor allem für sein kulturelles Angebot, wie die alljährlich stattfindenden Salzburger Festspiele, komplettiert das Angebot an Restaurants, Boutiquen und höheren Bildungseinrichtungen, wie der renommierten Salzburger Paris-Lodron-Universität oder dem am Ufer der Salzach gelegenen Mozarteum.

Der internationale Flughafen Salzburg verbindet die Region mit den wichtigsten Destinationen Europas.

**Property ID: 26102009 - 83471 Berchtesgaden**

## Other information

**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: 26102009 - 83471 Berchtesgaden**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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