

Traunstein

# Stilvolles Cityleben: Zentrale großzügige Stadtwohnung im kernsanierten Altbau erleben

**CODE DU BIEN: 26102015**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 547.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26102015 - 83278 Traunstein**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26102015 - 83278 Traunstein**

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 26102015                 |
| Surface habitable     | ca. 112,5 m <sup>2</sup> |
| Etage                 | 3                        |
| Pièces                | 3                        |
| Chambres à coucher    | 2                        |
| Salles de bains       | 1                        |
| Année de construction | 1800                     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 547.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2019                                                                      |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                             |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

**CODE DU BIEN: 26102015 - 83278 Traunstein**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 28.09.2031           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 72.00 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1800                                        |

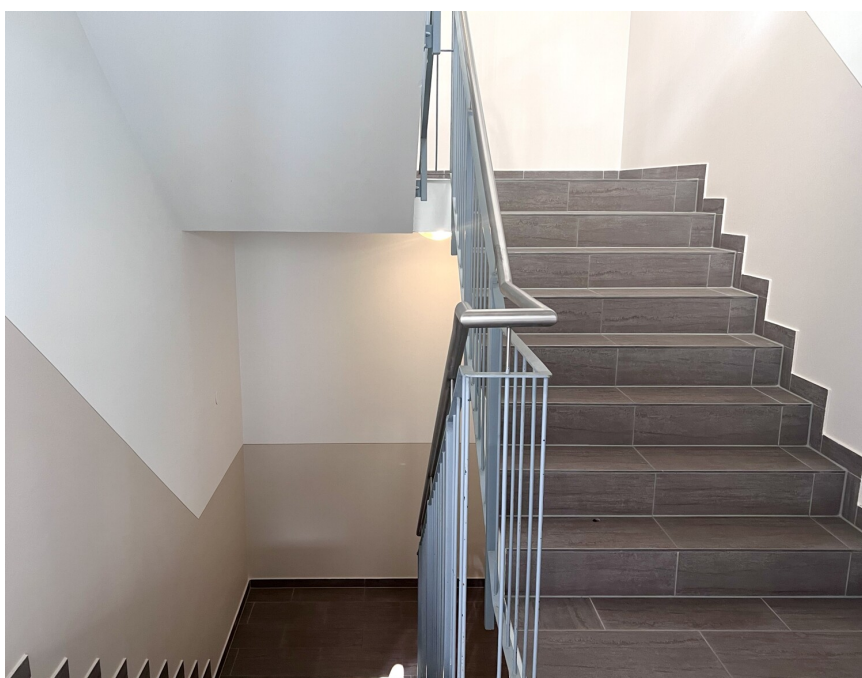
CODE DU BIEN: 26102015 - 83278 Traunstein

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26102015 - 83278 Traunstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26102015 - 83278 Traunstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26102015 - 83278 Traunstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26102015 - 83278 Traunstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26102015 - 83278 Traunstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26102015 - 83278 Traunstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26102015 - 83278 Traunstein**

## Une première impression

Diese großzügige Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 112,5 m<sup>2</sup> vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Sie befindet sich im dritten Obergeschoss des eindrucksvollen, ursprünglich um 1800 errichteten historischen Brauhauses Traunstein, das bis zum Jahr 2019 umfassend kernsaniert wurde. Das stilvolle Wohnhaus verbindet den Charakter eines historischen Altbaus mit den Vorzügen einer zeitgemäßen Sanierung und bietet ein attraktives Wohnambiente in zentraler Lage.

Der durchdachte Grundriss umfasst insgesamt drei großzügig geschnittene Zimmer, darunter zwei vielseitig nutzbare Schlafräume. Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der mit seinen großen Fensterflächen eine helle und einladende Atmosphäre schafft. Hier genießen Sie viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Direkt an den Wohnbereich schließt sich die moderne, voll ausgestattete Einbauküche an, die im Jahr 2020 eingebaut wurde. Sie überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und bietet optimale Voraussetzungen für den täglichen Kochkomfort. Erst kürzlich wurden zudem das Cerankochfeld sowie der Dunstabzug erneuert, sodass sich die Küche in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand präsentiert.

Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Dusche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC, das bequem vom Flur aus erreichbar ist. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie ein zusätzlicher Abstellraum, angrenzend an den großen überdachten Balken, bieten praktische Stauflächen und sorgen für eine optimale Organisation im Alltag.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller mit komfortablen Abstellmöglichkeiten. Ein Aufzug bringt Sie bequem bis in das dritte Obergeschoss und erhöht den Wohnkomfort – insbesondere im Alltag mit Einkäufen oder Gepäck.

Das Gebäude präsentiert sich dank der umfassenden Kernsanierung bis 2019 in einem gepflegten und modernen Zustand, ohne dabei seinen historischen Charakter zu verlieren. Die ansprechende Fassadengestaltung fügt sich harmonisch in das charmante Stadtbild ein und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende, zentrale Lage. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Dienstleister sowie zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Die attraktive Umgebung mit ihrer historischen Bebauung und dem lebendigen Stadtbild verbindet urbanes Leben mit einem besonderen Wohnflair und macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer äußerst interessanten Immobilie.

**CODE DU BIEN: 26102015 - 83278 Traunstein**

## Tout sur l'emplacement

Traunstein besticht als exklusiver Wohnstandort im malerischen Chiemgau mit einer unvergleichlichen Kombination aus naturnaher Idylle und urbanem Komfort. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile und hochwertige Immobilienlandschaft, die von einem limitierten Angebot und überdurchschnittlichen Preisniveaus geprägt ist. Mit seiner Nähe zum Chiemsee und den Alpen bietet Traunstein eine erstklassige Infrastruktur, die sowohl kulturelle Vielfalt als auch eine ausgezeichnete Anbindung an die Metropolen München und Salzburg gewährleistet. Diese Verbindung aus Lebensqualität, Prestige und verlässlicher Wertstabilität macht Traunstein zu einem begehrten Refugium für anspruchsvolle Eigentümer.

Im Herzen der Stadt entfaltet sich ein lebendiges Ambiente, das durch exklusive Gastronomie, kulturelle Highlights und eine gepflegte urbane Atmosphäre geprägt ist. Die unmittelbare Nähe zum historischen Stadtzentrum ermöglicht es, das facettenreiche Angebot an feinen Restaurants und stilvollen Cafés in wenigen Schritten zu genießen.

Die Gesundheitsversorgung in Traunstein ist erstklassig und bietet mit renommierten Fachärzten, modernen Kliniken und gut erreichbaren Apotheken eine umfassende Betreuung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Bildung und Kultur ergänzen das exquisite Lebensumfeld durch renommierte Einrichtungen wie die Volkshochschule Traunstein, den Campus Chiemgau der TH Rosenheim und das Kulturforum Klosterkirche, die nur wenige Minuten entfernt liegen. Diese Institutionen bereichern das gesellschaftliche Leben und bieten vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung und kulturellen Inspiration.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nahegelegene Bushaltestelle Traunstein Stadtplatz (2 Minuten Fußweg) und den Bahnhof Traunstein (9 Minuten Fußweg), rundet das urbane Komfortangebot ab und ermöglicht eine mühelose Erreichbarkeit der umliegenden Metropolregionen. Für Autofahrer stehen die Parkplätze Rathaus-Zentrum Tiefgarage und P2-Zentrum öffentlicher Parkplatz fußläufig zur Verfügung.

Für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität, kulturelle Vielfalt und eine erstklassige Infrastruktur schätzen, präsentiert sich Traunstein als ein Refugium von unvergleichlicher Eleganz und Lebensqualität – ein Ort, an dem Lebensqualität und Geborgenheit harmonisch ineinandergreifen.

**CODE DU BIEN: 26102015 - 83278 Traunstein**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 26102015 - 83278 Traunstein**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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