

Eggstätt

Maison familiale écoénergétique dans le paradis naturel des lacs Eggstätter

CODE DU BIEN: 25195049



PRIX D'ACHAT: 1.080.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 499 m²

CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25195049
Surface habitable	ca. 190 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1989
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.080.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	40.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.08.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

La propriété



CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

La propriété



CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

La propriété



CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

La propriété



CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

La propriété



CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

La propriété



CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

La propriété



CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

La propriété



CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

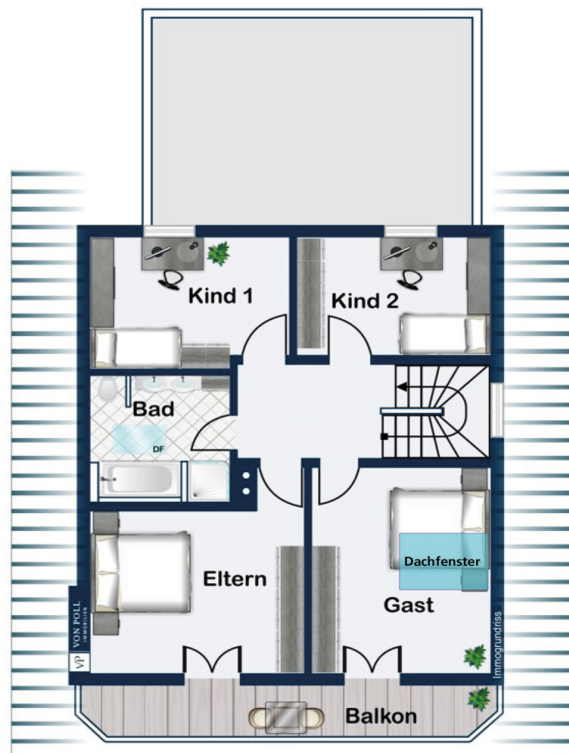
La propriété



CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

Une première impression

Willkommen in Eggstätt – im Herzen der wunderschönen 17-Seen-Platte, wo Natur, Ruhe und Lebensqualität eins werden. Dieses moderne Einfamilienhaus verbindet zeitgemäße Architektur mit einem Gefühl von Ankommen, das man sofort spürt.

Mit rund 190 m² Wohnfläche auf drei Etagen bietet das Haus viel Raum für Familienleben, Entfaltung und Rückzug. Große Fensterflächen lassen das Licht herein und holen die Natur ins Haus, während natürliche Materialien und eine klare Formensprache für eine warme, angenehme Atmosphäre sorgen. Hier fühlt man sich vom ersten Moment an zuhause – ob als Familie mit Kindern, als Paar mit Sinn für Design oder als Mensch, der einfach das Gute im Leben genießen möchte.

In den vergangenen fünf Jahren wurde die Immobilie mit viel Liebe zum Detail modernisiert und technisch wie optisch auf ein neues Niveau gebracht. Hochwertige Materialien prägen das Bild: edles Vollholz-Eichenparkett in den Wohnräumen, eine maßgefertigte Einbauküche mit modernen Geräten, geschmackvolle Sanitärausstattungen und durchdachte Lichtkonzepte schaffen ein rundum stimmiges Wohngefühl. Der gepflegte Garten mit seiner harmonischen Bepflanzung und der großzügigen Südterrasse lädt zum Entspannen, Genießen und Verweilen ein – ein Ort, an dem Natur und Wohnkomfort perfekt ineinandergreifen.

Ein besonderes Highlight ist das innovative Energiekonzept, das Nachhaltigkeit und Komfort perfekt vereint. Die Wärmepumpe und die Gas-Brennwertanlage können sowohl unabhängig voneinander als auch im Hybridbetrieb arbeiten – so wählen Sie jederzeit flexibel die wirtschaftlichste Heizart, abhängig von Strom- und Gaspreisen. Auf dem Dach erzeugen hochwertige Photovoltaik-Module (23,5 kWp, Baujahr 2021/22) sauberen Strom, der direkt im Haus genutzt oder ins Netz eingespeist werden kann.

Ergänzt wird dieses System durch eine hochwertige Batterieanlage mit eigenem Notstromkreislauf, die bei Stromausfall automatisch einspringt und die wichtigsten Haushaltsbereiche zuverlässig versorgt. So genießen Sie nicht nur Energieeffizienz, sondern auch echte Versorgungssicherheit und Unabhängigkeit.

Im Inneren überzeugt das Haus durch viele liebevolle Details, die den Alltag besonders machen: offene Raumaufteilung im Küchen-Wohnbereich, eine private Sauna für erholsame Stunden, ein gemütliches Heimkino für gemeinsame Abende und eine neu gestaltete Südterrasse, die sich an sonnigen Tagen zum zweiten Wohnzimmer

verwandelt.

Dank seiner Energieklasse A, der durchdachten Ausstattung und der ruhigen Lage in einem gewachsenen Wohngebiet von Eggstätt ist dieses Haus mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Ort, der Geborgenheit schenkt, Freiraum bietet und für die Zukunft bestens gerüstet ist.

Ein Ort, an dem man bleiben möchte. Und an dem man sofort spürt: Hier stimmt einfach alles.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von diesem besonderen Zuhause überzeugen – im ausführlichen Exposé finden Sie zudem alle weiteren Details und Ausstattungsmerkmale.

CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

Détails des commodités

UMFÄNGLICH MODERNISIERTES EINFAMILIENHAUS

ERDGESCHOSS:

- Boden: Eichenholzparkett, im Gäste-WC Fliesen
- Eingangsbereich mit Garderobennische
- Neu eingelassener Holzofen im Flur
- Offene und helle Raumaufteilung (Küchen - und Wohnbereich)
- Markenküche mit Side by Side Kühlschrank und Naturstein-Arbeitsplatte
- Grundofen mit Sitzgelegenheit
- Zugang auf die große Südterrasse und Garten
- Viel Tageslicht durch Panoramafenster im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung im Flur und Gäste Toilette

OBERGESCHOSS:

- Boden: Eichenholzparkett, Fliesen, Laminat
- Ansehnliches Treppenhaus
- 5 flexibel nutzbare Räume
- Hauptbadezimmer mit Eckbadewanne, Walk In Dusche und automatisiertem Velux Dachfenster
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung im Flur und Badezimmer
- Panorama-Dachfenster in einem der Schlafzimmer
- Balkon mit 2 Zugängen

UNTERGESCHOSS:

- Böden: Neuer isolierter Vinylboden, Fliesen
- Finnische Sauna (2021) mit Wand-Steinrelief
- Fitnessraum
- Heimkino (fachmännisch verbaut)
- Wasch – Einbauküche (2022)

TECHNIK:

- Wärmepumpe aus 2024
- Gas-Anschluss (Heizsysteme kombinierbar benutzbar)
- Phillips Hue Lichtsystem
- PV-Anlage aus 2022
- Notstrom System mit eigener Batterie
- Downlights im ganzen Haus

AUSSENANLAGE:

- Komplett umzäunter Garten

- Wallbox in der Garage
- 2 separate Gerätehütten
- Garage mit Stauraum
- 3 Außenstellplätze
- Privater Garten mit mobilem Pool

CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

Tout sur l'emplacement

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Chiemgaus liegt Eggstätt – eine der ältesten und zugleich charmantesten Ortschaften Oberbayerns. Umgeben von saftigen Wiesen, tiefgrünen Wäldern und funkelnden Seen bietet der Ort eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Nur wenige Schritte genügen, um mitten in der Natur zu stehen – begleitet vom Zwitschern der Vögel, dem Duft von Holz und Wasser und dem Gefühl, angekommen zu sein.

Besonders bekannt ist Eggstätt für die idyllische Eggstätter-Hemhofer Seenplatte – das älteste Naturschutzgebiet Bayerns mit 17 glasklaren Seen, die zum Baden, Spaziergehen oder einfach zum Durchatmen einladen. Der nahegelegene Hartsee ist dabei ein echtes Juwel und in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Trotz dieser Naturnähe überzeugt die Lage durch ihre hervorragende Infrastruktur: In Eggstätt selbst finden sich Kindergärten, eine Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés – alles, was man im Alltag braucht, ist bequem vor Ort vorhanden. Zudem bietet die Umgebung ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten – von Wassersport, Reiten und Radfahren über Tennis und Yoga bis hin zu kulturellen Veranstaltungen und geselligem Dorfleben.

Auch die verkehrstechnische Anbindung ist ideal: Die Bahnhöfe Prien am Chiemsee und Bad Endorf sind in rund 15 Minuten erreichbar und bieten direkte Zugverbindungen nach Rosenheim, München und Salzburg. Damit ist Eggstätt sowohl für Familien als auch für Pendler ein attraktiver Wohnort, der Naturverbundenheit und Alltagstauglichkeit perfekt vereint.

Hier verbinden sich Bayerns schönste Naturkulisse und moderne Lebensqualität – für alle, die Ruhe suchen, ohne auf Komfort zu verzichten. Ein Ort, an dem man bleibt, weil er sich einfach richtig anfühlt.

Entfernungen:

Bad Endorf: ca. 8 km

Prien am Chiemsee: ca. 10 km

Rosenheim: ca. 23 km

Salzburg ca. 60 km

München ca. 70 km

CODE DU BIEN: 25195049 - 83125 Eggstätt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 40.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

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 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: 25195049 - 83125 Eggstätt

Contact

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

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee

Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0

E-Mail: chiemsee@von-poll.com

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

www.von-poll.com