

Altenmarkt an der Alz

! RESERVIERT ! Geschmackvolles Einfamilienhaus in sehr ruhige Lage

????????? ??????????: 24195011



???? ??????: 540.000 EUR • ??????????: ca. 148 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 623 m²

??????? ?????????: 24195011 - 83352 Altenmarkt an der Alz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24195011 - 83352 Altenmarkt an der Alz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24195011	????? ???????	540.000 EUR
????????????	ca. 148 m²	??????	????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ??	????????????	????????????????
??????????	5	????????????	Käuferprovision
?????????????? ???	3		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	1		beurkundeten
????? ?????????????	1999	????????????????????	Kaufpreises
?????? ?????????????	2 x ???????	??????	ca. 0 m²
		??????	????????, WC
			????????????, ?????,
			????????????????
			????????, ?????????

??????? ?????????: 24195011 - 83352 Altenmarkt an der Alz

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???????????	OEL	??????	98.20 kWh/m²a
??????????? ????????????????? ??????? ??	23.09.2027	??????????? ???????????	
???? ???????????	????	?????????? ????????????? ??????????	C

??????? ???????? : 24195011 - 83352 Altenmarkt an der Alz

?? ????????



??????? ???????? : 24195011 - 83352 Altenmarkt an der Alz

?? ????????



??????? ???????? : 24195011 - 83352 Altenmarkt an der Alz

?? ????????



??????? ???????? : 24195011 - 83352 Altenmarkt an der Alz

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Jetzt
Suchprofil
anlegen

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ???????? : 24195011 - 83352 Altenmarkt an der Alz

?? ????????



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Marktpreis

??????? ?????????: 24195011 - 83352 Altenmarkt an der Alz

??? ?????? ?????????

Nördlich des Chiemsees, in idyllischer und sehr ruhiger Lage liegt dieses schöne Einfamilienhaus in einem Ortsteil von Altenmarkt an der Alz im Landkreis Traunstein. Es ist hervorragend für Familien mit Kindern und Haustieren geeignet die dem hektischen Alltag in ihrem Zuhause entfliehen möchten. Selbstverständlich lässt es sich hier auch sehr gut im eigenen Büro im Homeoffice arbeiten. Im Norden, uneinsehbar von der Straße, liegt der Hauseingang. Von hier gelangen Sie auch über den überdachten Durchgang in die angrenzende große Doppelgarage. Vom Hauseingang führt der Flur in alle Räume. Vorbei an der Gästetoilette bietet der separate Garderobenraum Platz für Schuhe und Jacken. Durch den großzügigen Flurbereich gelangen Sie in den großen Wohn-/Essbereich mit Ausgang auf die Südterrasse und in den umlaufenden Gartenbereich. Der Wohnbereich ist zusätzlich mit einem Kaminofen ausgestattet, welcher in den Übergangstagen zusätzlich eine wohlige Wärme bietet. Zur Linken liegt die große Küche, mit kurzen Wegen für den Einkauf und einer praktischen und geräumigen Speisekammer. Die Einbauküche besticht mit mediterranem Flair und besteht aus gemauerten Unterschränken mit massiven Holzfronten. Die Arbeitsplatte, wie auch der Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, sind einheitlich mit sehr schönen Fliesen versehen. Zur besonderen Küchenausstattung gehört ebenso ein sehr großes Keramikwaschbecken wie ein Gaskochfeld. Die Gasflasche befindet sich in den Unterschränken. Backofen und Mikrowelle sind in bequemer Stehhöhe. Hier besteht die Möglichkeit zusätzlich noch eine Kaffee- oder Essecke im Küchenbereich zu integrieren oder aber weitere Küchenelemente zu integrieren. Das morgendliche Frühstück können Sie herrlich auf der separaten angrenzenden Ostterrasse mit Sonnenaufgang genießen. Dank eines Flügelfensters zum Esszimmer ist der Koch oder die Köchin mitten im Geschehen ohne, dass Gäste großen Einblick in die Küche und die entsprechenden Arbeitsbereiche haben. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Zimmer, das sowohl als Arbeits-/Gäste- oder Schlafzimmer genutzt werden kann oder als separater Hauswirtschaftsraum. Eine massive helle Holztreppe führt vom Keller bis in das Dachgeschoss. Hier erwarten Sie großzügige Räume ohne störende Dachschrägen, dafür mit einem offenen Dachstuhl. Die Decke ist weiß, zu sehen sind nur die Trägerbalken. Diese Ruheebene bietet drei Schlafzimmer, teils mit Balkon und ein großes Badezimmer. Das Masterbedroom hat Zugang zu einem veritablen Ankleidezimmer und Ausgang auf den Südbalkon. Von hier aus haben Sie eine schöne weite Bergsicht. Auch das daneben liegende Schlaf-/Arbeitszimmer hat einen Ausgang auf diesen Südbalkon. Das dritte Zimmer, sowie das Bad liegen im nördlichen Bereich des Hauses. Das große Badezimmer ist in Weiß gefliest mit blauen Akzenten. Ausgestattet mit einer großen Eckbadewanne sowie einer gemauerten Dusche, Toilette

und Bidet. Zwei separate Designer-Waschbecken auf einem massiven Holzunterschrank bieten hier schöne Ideen um einen besonderen Wellnessbereich zu gestalten. Durch die hohen offenen Decken und die großen Zimmer finden Sie hier sehr angenehme Wohnbereiche. Das Haus ist voll unterkellert. Drei große Kellerräume bieten sehr viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten. Davon hat ein Raum Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Separat ist ein Heizraum mit Zugang zum Tankraum in dem sich 3 x 1.500 Ltr. Tanks befinden. Die Doppelgarage ist sehr großzügig gestaltet und bietet viel Platz. Eine separate Tür führt in den überdachten Durchgang zum Hauseingang. Der Grundstücksbereich ist im Süden und Osten mit Rasen und Büschen sehr schön angelegt. An dem kleinen Teich vor der Wohnzimmerterrasse lässt sich hervorragend entspannen und nicht nur die Abendstunden genießen. Umlaufend zur Ostterrasse können Sie in dem im Garten befindlichen Pavillion weitere Rückzugsoasen vorfinden oder aber kreative Ideen ausüben. Der nördliche Teil des Grundstücks steigt steil zum Nachbargrundstück an und ist pflegeleicht begrünt. Eine Regenwasserzisterne mit 3,7 m³ Fassungsvermögen sowie eine Photovoltaikanlage mit 11,16 kW (BJ. 2010) runden die moderne Ausstattung ab. Das im Jahr 1999 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet auf ca. 148 m² Wohnfläche und einem Grundstück von 623 m² ausreichend Platz und Komfort für eine Familie. Dank der beiden Terrassen und des gepflegten Gartens ist viel Platz für Erholung im Freien. Ein ideales Zuhause für eine Familie, die auf der Suche nach einem gemütlichen und gut ausgestatteten Eigenheim in ruhiger Lage ist. Gerne nehmen wir uns die Zeit und freuen uns, Ihnen die Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

??????? ???????: 24195011 - 83352 Altenmarkt an der Alz

??????????????? ??? ?????????

Erdgeschoss:

- Fliesen im Flur, Gäste-WC, Garderobe, Küche, Speisekammer
- Vinyl im Wohn-/Esszimmer und den Schlafzimmern
- Küche mit Einbauküche und Durchreiche in den Essbereich, Gaskochfeld mit sep.

Gasflasche

- Wände und Fenster in Weiß
- Helle Holzdecken und -türen
- Gäste-WC mit Fenster, Waschbecken und Toilette
- Terrassen am Wohnbereich, mit kleinem Teich, und an der Küche
- Kaminofen im Wohnbereich
- Hauseingang im Norden

Dachgeschoss:

- Bad Boden und Wände gefliest, Eckbadewanne, Dusche, Toilette, Bidet, zwei Waschbecken

- Laminat in allen anderen Räumen und Flur
- Wände, Decken und Fenster weiß
- Teils Sichtholzbalken in den Decken
- Türen aus hellem Holz

Untergeschoss:

- Böden gefliest, außer im Heiz- und Tankraum
- Tankraum mit 3 x 1.500 Ltr. Öltanks
- Türen in Weiß, bzw. Brandschutztüren
- Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Massivholztreppe vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Regenwasserzisterne 3,7 m³
- Photovoltaikanlage 11,16 kw (Bj. 2010)
- Internetanschluss möglich lt. Internetrecherche, 300 MBit/s über diverse Anbieter (unverbindliche Angabe, ohne Gewähr)

??????? ?????????: 24195011 - 83352 Altenmarkt an der Alz

??? ??? ??? ???????????

Das Einfamilienhaus liegt in einem kleinen Ortsteil von Altenmarkt an der Alz. Altenmarkt an der Alz ist mit ca. 4150 Einwohnern ein kleiner aber schöner Ort im Landkreis Traunstein. Ebenso schnell zu erreichen ist Trostberg mit ca. 11.400 Einwohnern. Alle Einkäufe des täglichen Lebens erledigen Sie in Altenmarkt an der Alz, wie auch in Trostberg. Auch die Auswahl an ärztlicher Versorgung für Mensch und Tier ist reichhaltig vorhanden. In der Kreisklinik Trostberg sind Sie mit dem Auto in knapp 10 Minuten, für die Erstversorgung und weitere Genesung. Mit dem Klinikum Traunstein sowie dem Schmerzzentrum Ruhpolding ist die Bevölkerung des Landkreises Traunstein bestens versorgt. Für die Kleinsten ist in ca. 1 km Entfernung ein Waldkindergarten vorhanden. Weitere Kindergärten in Altenmarkt. Im Anschluß gehen die kleinen Schulkinder in die Grundschule in Altenmarkt. Realschule, Mittelschule und Gymnasium sind in dem ebenso nahe gelegenen Trostberg vorhanden. Für die Freizeitgestaltung steht eine Vielzahl an Attraktivitäten vor der Haustür. Das Haus ist idyllisch von Feldern und Wiesen umrahmt. Ein Wald in unmittelbarer Nähe lädt zu schönen Spaziergängen ein. Im Sommer lädt der Chiemsee mit seinem herrlich blauen Wasser zum Sonnen und Baden ein. Das Chiemseebad Seebruck bietet neben einem Kiesstrand mit wundervollem Alpenblick auch eine 2 Hektar große Liegewiese, einen Abenteuerspielplatz, Sandspielplatz, Volleyballfeld und natürlich auch für den Genuss das Cafe und Kiosk am Strandbad. Vom Hafen in Seebruck aus fahren die Fähren auf die Fraueninsel und die Herreninsel. Mit kleinen Elektrobooten können Sie den See auch auf eigene Faust erkunden. Weitere Familienangebote finden Sie u.a. im Wildfreizeitpark und Waldseilgarten Oberreith. Für Freunde des Bergsports stehen die Chiemgauer Alpen quasi vor der Haustür und sind in ca. 30 min. bequem mit dem Auto zu erreichen. Entfernungen: Altenmarkt an der Alz ca. 5 km Trostberg ca. 6 km Traunreut ca. 12 km Chiemsee ca. 12 km Wasserburg ca. 27 km Salzburg ca. 70 km München ca. 83 km München Flughafen ca. 83 km

??????? ?????????: 24195011 - 83352 Altenmarkt an der Alz

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 98.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ?????????: 24195011 - 83352 Altenmarkt an der Alz

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23 Chiemsee
E-Mail: chiemsee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com