Grabenstätt

Architektonisch interessantes Villenanwesen in eindrucksvoll gestaltetem Park + SPA-Refugium

??????? ????????: 25195038

???? ??????: 2.200.000 EUR • ?????????: ca. 329 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 1.416 m²

??????? ????????: 25195038 - 83355 Grabenstätt

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

??????? ????????: 25195038 - 83355 Grabenstätt

?? ??? ?????

??????? ????????	25195038
?????????	ca. 329 m²
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1979
????? ??????????	2 x ???????? ??? ??????????, 2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	2.200.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25195038 - 83355 Grabenstätt

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.07.2034
???? ?????????	????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	92.40 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1979

??????? ????????: 25195038 - 83355 Grabenstätt

?? ???????

??????? ????????: 25195038 - 83355 Grabenstätt

?? ???????

??????? ????????: 25195038 - 83355 Grabenstätt

?? ???????

??????? ????????: 25195038 - 83355 Grabenstätt

?? ???????

??????? ????????: 25195038 - 83355 Grabenstätt

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

Was brauche ich mehr als ein perfektes Zuhause!

Diese exquisite Immobilie, ein Landhaus der gehobenen Ausstattung, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 329 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1416 m² und beeindruckt auch durch seine außergewöhnlichen Ausstattungsmerkmale.

Mit insgesamt sechs Zimmern, davon fünf Schlafzimmer und drei Badezimmer, wird hier viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten geboten. Das Anwesen, ursprünglich 1979 erbaut, wurde in den Jahren 2021 und 2022 umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem der Wärmeerzeuger, die Fenster, das Dach und teilw. die Elektrik erneuert, sowie ein beeindruckender Wellnessbereich im Innen- und Außenbereich geschaffen.

Im Erdgeschoss überzeugt die Immobilie durch hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Marmor. Das große Entrée gewährt direkten Zugang zum Appartement und zum Hauswirtschaftsraum sowie der Gästetoilette. Das Appartement ist mit einem kleinen Küchenblock und einem Badezimmer (mit Dusche WC, Handwaschbecken) ausgestattet. Eine handgefertigte bronzene Flügeltür trennt die Vorräume von den privaten Wohnräumen.

Die großzügige und hochwertige Massivholzküche ist an den Fronten mit liebevoll handbemalten portugiesischen Kacheln versehen und einer hellen Granitarbeitsplatte ausgestattet und führt, mittels einer Schiebetür, in ein lichtdurchflutetes Speisezimmer, mit Ausgang in den Garten. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum hat auch einen Zugang von der Eingangsdiele, um die Einkäufe auf kürzestem Weg zu verstauen. Dieser ist vollständig möbliert, hier wird auch die Waschmaschine und der Trockner angeschlossen.

Der beeindruckende Wohnbereich bietet durch seine Größe viel Platz für eine kreative Gestaltung. Ein Kaminofen sorgt für behagliche Wärme in den kalten Monaten.
Zwei große doppelflügelige Glastüren bieten nicht nur sehr viel Licht sondern führen auch auf die weitläufige Terrasse und das sehr liebevoll angelegte Grundstück. Hier steht alles bereit für einen gemütlichen Sommerabend im Freien.

An das Wohnzimmer wurde der Wellnessbereich neu angebaut. Empfangen werden Sie hier wie in einem römischen Badezimmer. Die marmornen Böden beinhalten aufwändige

Intarsienarbeiten. Der gesamte Bereich ist einheitlich mit Marmor gestaltet.

Große doppelflügelige verglaste Türelemente sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre mit direktem Zugang zum Garten. Zu den Einrichtungen gehören ein Kneipp-Kältebad, ein Warmbecken sowie ein separates Becken für Kneippanwendungen im Armbereich. Ergänzt wird der Wellnessfaktor durch ein Dampfbad/ Inhalationsraum mit Lichtinstallation und großer Dusche mit Himalaya Marmor.

Über den Garten wird der Wellness-SPA weiter konzipiert. Hochwertig und mit Naturmaterialien im Außenbereich angelegt, erwartet Sie eine Sauna für bis zu 6 Personen und eine offene Dusche.

Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafräume, die teilweise einen Zugang zu den beiden Balkon haben, davon zwei Zimmer Richtung Süden und ein Zimmer im Norden. Das Zimmer ohne Balkonzugang ist westlich ausgerichtet und hat ausreichend Lichteinfall durch die Dachflächenfenster. Ein Badezimmer ist u.a. mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet, während das zweite Badezimmer u.a. eine Dusche aufweist. Zusätzlicher Stauraum ist durch zwei kleine Abstellräume und einen Speicher gegeben.

Im Untergeschoss liegen der Heizraum mit Öl-Tanks, die Beheizung erfolgt durch eine moderne Fußbodenheizung. In den Übergangszeiten kann das Haus auch vollständig mit Holz beheizt werden über die zwei Kaminöfen.
Abstellflächen bieten drei Kellerräume.
Eine Wasserenthärtungsanlage sorgt für die gute Wasserqualität und wartungsfreie Elektrogeräte. Das Haus ist nicht vollständig unterkellert.

Die Außenanlage des Anwesens besticht durch eine geschmackvolle und uneinsehbare Gestaltung mit Bäumen und Büschen, abgerundet mit hochwertigen Natursteinstehlen.

Eine großzügige Terrasse im gesamten Westbereich des Hauses integriert eine Bronzeskulptur als Springbrunnen. Hier kommen Sie nach der Wellnessauszeit zur Ruhe oder dinieren mit Ihren Gästen.
Ein bezaubernder Pavillon aus alten Bauernhaussäulen bietet, abgerundet mit dezent eingewachsen Sträuchern, einen wunderbaren Rückzugsort der Stille, ebenso ein stilvolles Ambiente für ein Champagner-Frühstück.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie ein Doppel-Carport mit Wallbox zur Verfügung, wie auch zwei Stellplätze im Freien. Das Grundstück ist straßenseitig mit Brannenburger Nagelflu eingefriedet, hervorgehoben durch ein zusätzlich großes handgeschmiedetes Einfahrtstor.

Insgesamt bietet diese Immobilie nicht nur ein Zuhause von hoher Qualität, sondern auch Möglichkeiten zum Rückzug und zur Entspannung in einem gehobenen Ambiente. Interessierte Käufer sind eingeladen, sich selbst von den zahlreichen Annehmlichkeiten bei einer Besichtigung zu überzeugen.

??????? ????????: 25195038 - 83355 Grabenstätt

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

ERDGESCHOSS:
•Bodenbeläge: Stein, Parkett, Marmor, Fliesen
•Appartement mit kleinem Küchenblock und Badezimmer mit Waschbecken, Toilette und Dusche
•voll möblierter Hauswirtschaftsraum (Schreinerarbeit, ohne Elektrogeräte)
•Große Massivholzküche, Fronten mit handbemalten portugiesischen Kacheln, Arbeitsplatt aus hellem Granit, Boden Parkett, angrenzend Hauswirtschaftsraum und Esszimmer
•Sehr helles Speisezimmer, mit Schiebetür-Durchgang zur Küche, Ausgang auf die Terrasse im Süden, großes Fensterelement im Westen
•Gästetoilette
•Wäschetruhe/Wäschesortierer im OG
•Zwei Kaminöfen
WELLNESSBEREICH :
•Boden und teilw. die Wände halbhoch aus Marmor, mit Intarsiendetails
•Gewölbedecke mit dezenter Malerei
•Große Fensterflächen und Ausgang in den Garten
•Kneipp-Kältebad ca. 9 °C
•Warmbecken
•Separates Wasserbecken für Kneippanwendung im Armbereich mit Kaltwasserschlauch
•Dampfbad / Inhalationsraum mit Kaltwasserbecken und Lichtkonzept
•Innenduschbereich teilweise mit Himalaya Marmor
•Sitzbank
•Außensauna (für ca. 4-6 Personen)
•Außendusche aus Ruhpoldinger Marmor
•Das Wasser aus dem Wellnessbereich fließt in die Zisternen
OBERGESCHOSS:
•Drei Schlafzimmer im OG jeweils mit Ausgang auf einen Balkon (2 x Süden, 1 x Norden)
•Gästetoilette
•1. Badezimmer gefliest, mit Badewanne, Dusche mit Sitzbank, Waschbecken, Toilette, Dachflächenfenster
•2. Badezimmer gefliest, mit Waschbecken, Dusche, Toilette
•Zwei kleine Abstellräume und ein Speicher
UNTERGESCHOSS:
•Heizraum mit Öl-Tanks
•Ölheizung Vissmann (2021), Fußbodenheizung

•Wasserenthärtungsanlage
•Drei Kellerräume
AUSSENANLAGE:
•Stilvoll angelegter Garten mit diversen Kunstelementen
•Großzügig angelegter Terrassenbereich mit integriertem Springbrunnen mit Bronzeskulptur (Regenwasser aus Zisterne)
•Pavillion mit befestigtem Boden aus Pflastersteinen, alten Bauernhaussäulen (bayerischer Granit) und handgeschmiedetem Dachgerüst.
•Zwei Zisternen
•Brunnen zur Bewässerung
•Doppelgarage
•Doppel-Carport mit Wallbox
•Zwei Stellplätze im Freien
•Einfriedung des Grundstück im Bereich der Straße mit Brannenburger Nagelflu und weinrotem Marmor. Großes handgeschmiedetes Tor zur Einfahrt in das Grundstück
SONSTIGES:
•Das Haus kann in der Übergangszeit auch nur mit den Kaminöfen beheizt werden
•Ausbaureserven im Dachgeschoss

??????? ????????: 25195038 - 83355 Grabenstätt

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

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Grabenstätt, im oberbayerischen Landkreis Traunstein im Herzen des Chiemgaus.

Die Nähe zur Kreisstadt Traunstein, die überaus gute überörtliche Verkehrsanbindung und die Zugehörigkeit zur Fremdenverkehrsregion Chiemgau/Chiemsee machen diese Ortschaft besonders interessant.
Die nächstliegende Autobahn ist die südlich gelegene Bundesautobahn A8 München - Salzburg. Der nächste Personenbahnhof befindet sich in dem nur wenige Kilometer südlich gelegenen Ort Übersee an der DB Hauptbahnstrecke München - Salzburg (KBS 951).

Die Gemeinde Grabenstätt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur für Handel und Gewerbe, die von den örtlichen Betrieben gerne in Anspruch genommen und genutzt wird. Diese gewährleisten in gutem Umfange auch die örtliche Grundversorgung, so etwa auf dem Lebensmittelsektor.
Mit der einer der wichtigsten Faktoren für den Gewerbestandort Grabenstätt ist die wichtige überörtliche Verkehrsanbindung, die an den Gewerbeschwerpunkten in der Gemeinde, nämlich in Grabenstätt wie im Ortsteil Erlstätt, überall gleichermaßen hervorragend ist. Zahlreiche traditionelle wie auch junge innovative Betriebe haben sich hier niedergelassen.
Ein wesentlicher Standortfaktor der inmitten des Gebietes der „Euregio Salzburg-Traunstein-Berchtesgadener Land“ stellt der Tourismus insofern ein weiteres wichtiges Standbein für die örtliche Wirtschaft, speziell für den Einzelhandel und die Gastronomie dar. Die zentrale und verkehrsgünstige Lage Grabenstätts inmitten dieses Gebiets macht es zu einem nahezu idealen Ausgangspunkt für die vielen touristischen Zielpunkte der Gegend, dazu ist es zu den Chiemgauer Bergen nicht weit und der Chiemsee liegt sozusagen vor der Haustüre.
Ob Wander, Wassersport oder Skifahren - hier kommt nichts zu kurz. Kurze Wege, ob mit dem Auto, dem Fahrrad, dem Boot oder auch zu Fuß machen diese Gegend besonders wohn- und lebenswert.

Entfernungen:
Traunstein ca. 9 km
Salzburg ca. 53 km
München ca. 100 km
Flughafen Salzburg ca. 46 km

Flughafen München ca. 106 km

??????? ????????: 25195038 - 83355 Grabenstätt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 92.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 25195038 - 83355 Grabenstätt

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

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

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee
Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0
E-Mail: chiemsee@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com