

Eggstätt

# Energieeffizientes Familiendomizil am Naturparadies Eggstätter Seenplatte

????????? ??????????: 25195049



???? ??????: 1.080.000 EUR • ??????????: ca. 190 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ??: 499 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25195049 - 83125 Eggstätt

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

???????? ?????????: 25195049 - 83125 Eggstätt

?? ??? ??????

|                       |                        |                 |                                                                                       |
|-----------------------|------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????    | 25195049               | ????? ??????    | 1.080.000 EUR                                                                         |
| ???????????           | ca. 190 m²             | ?????           | ???????????                                                                           |
| ?????????             | 6                      | ??????????????? | ?????????????????                                                                     |
| ???????????           | 5                      | ???????????     | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????           | 2                      | ?????????       | ???????                                                                               |
| ????? ????????????    | 1989                   | ???????????     | ???????????                                                                           |
| ?????? ?????????????? | 3 x ????????????       | ?????????       | ?????????, WC                                                                         |
|                       | ?????? ??????????????, |                 | ?????????????,                                                                        |
|                       | 1 x ????????           |                 | ????????, ??????,                                                                     |
|                       |                        |                 | ?????????????????                                                                     |
|                       |                        |                 | ?????????, ??????????                                                                 |

???????? ?????????: 25195049 - 83125 Eggstätt

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

|                                                     |                                          |                                                                                 |               |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????                    | ?????????????????<br>???????????                                                | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                  | ??????? ??????????????<br>????? / ?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                       | 40.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 12.08.2035                               | ??????????<br>??????????????<br>???????????                                     | A             |
| ????? ?????????????                                 | ??????                                   | ??????????                                                                      |               |
|                                                     |                                          | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1989          |

??????? ???????? : 25195049 - 83125 Eggstätt

?? ????????



??????? ???????? : 25195049 - 83125 Eggstätt

?? ????????



??????? ???????? : 25195049 - 83125 Eggstätt

?? ????????



??????? ???????? : 25195049 - 83125 Eggstätt

?? ????????



??????? ???????? : 25195049 - 83125 Eggstätt

?? ????????



??????? ???????? : 25195049 - 83125 Eggstätt

?? ????????



??????? ???????? : 25195049 - 83125 Eggstätt

?? ????????



??????? ???????? : 25195049 - 83125 Eggstätt

?? ????????



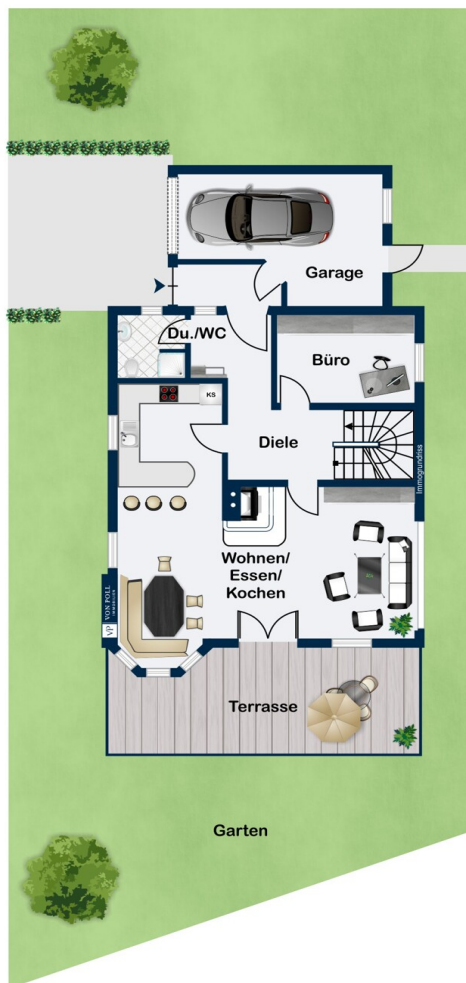
??????? ?????????: 25195049 - 83125 Eggstätt

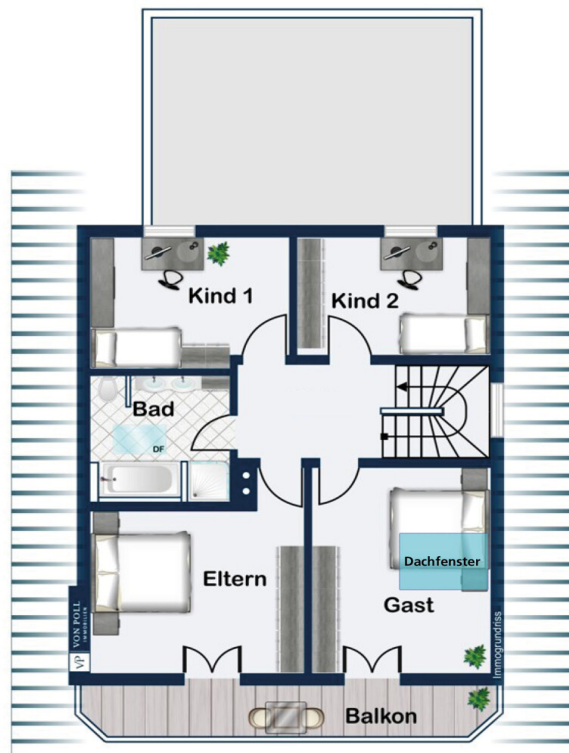
?? ????????



??????? ???????? : 25195049 - 83125 Eggstätt

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25195049 - 83125 Eggstätt

## ??? ?????? ?????????

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 m<sup>2</sup> 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.

??????? ?????????: 25195049 - 83125 Eggstätt

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

#### 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

??????? ?????????: 25195049 - 83125 Eggstätt

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

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

??????? ?????????: 25195049 - 83125 Eggstätt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 40.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ?????????: 25195049 - 83125 Eggstätt

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

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

Cornelia Král & Bernd Král

---

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee

Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0

E-Mail: [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com)

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

---

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