

Eggstätt

Exklusive Haus-im-Haus-Wohnung auf drei Etagen mit Bergblick

????????? ??????????: 26195020



???? ??????: 730.000 EUR • ??????????: ca. 162 m² • ??????: 5.5

??????? ???????: 26195020 - 83125 Eggstätt

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

???????? ?????????: 26195020 - 83125 Eggstätt

?? ??? ??????

???????? ?????????	26195020	???? ?	730.000 EUR
????????	ca. 162 m²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????	5.5		
???????? ?	4		
????	2	???? ?????????	2025
???? ?????????	1996	????	????
???? ?????????	1 x ?????	????	????, WC ????????, ?, ?, ???????? ????, ?????

???????? ??????????: 26195020 - 83125 Eggstätt

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

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	28.02.2031	??????????????	
??????????????????		???????	95.50 kWh/m²a
???????		??????????????	
???? ????????????	????	??????????????	
		??????????????	C
		??????????????	
		??????????????	
		???? ??????????????	1996
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????? : 26195020 - 83125 Eggstätt

?? ????????



??????? ???????? : 26195020 - 83125 Eggstätt

?? ????????



??????? ???????? : 26195020 - 83125 Eggstätt

?? ????????



??????? ???????? : 26195020 - 83125 Eggstätt

?? ????????



??????? ???????? : 26195020 - 83125 Eggstätt

?? ????????



??????? ?????????: 26195020 - 83125 Eggstätt

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

Wer das Wohngefühl eines eigenen Hauses sucht – aber die Vorteile einer Wohnung schätzt – findet hier eine besonders stimmige Lösung: Diese Haus-in-Haus-Wohnung erstreckt sich über drei Ebenen (UG/EG/OG) und bietet mit ca. 162 m² ein großzügiges, alltagstaugliches Raumangebot. 5,5 Zimmer, vier Schlafzimmer und zwei Bäder schaffen vielseitige Möglichkeiten: vom Familienleben mit Rückzugsorten bis hin zu Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbybereich.

Ein echtes Highlight ist der private Gartenanteil mit ca. 200 m² Sondernutzungsrecht – ein Rückzugsort für sonnige Nachmittage, entspannte Abende und die kleinen Momente, die Zuhause besonders machen. Ergänzend überzeugt das Untergeschoss mit praktischen Nebenflächen: eine eigene Waschküche sowie ein separater Abstellraum sorgen für Ordnung und Komfort im Alltag.

Die Immobilie präsentiert sich dank Modernisierungen in den Jahren 2024–2025 in einem modernen, gepflegten Zustand. Die Bodenbeläge sind harmonisch gewählt: Parkett und Fliesen – robust, stilvoll und passend zur Nutzung.

Optionaler Mehrwert: Die Eigentümer würden gerne die passend ausgewählte Möblierung in der Wohnung zu einem fairen Kaufpreis mit verkaufen. So ist ein unkomplizierter Einzug möglich.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie persönlich vor. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 26195020 - 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

??????? ?????????: 26195020 - 83125 Eggstätt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.2.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 95.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
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 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.

???????? ?????????: 26195020 - 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

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

www.von-poll.com