

Bergen

# Moderne & umfangreich sanierte Doppelhaushälfte in sonniger Lage mit Alpenpanorama

**CODICE OGGETTO: 25102018**



**PREZZO D'ACQUISTO: 649.600 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142,61 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 544 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25102018 - 83346 Bergen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25102018 - 83346 Bergen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25102018
Superficie netta	ca. 142,61 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	649.600 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 25102018 - 83346 Bergen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	171.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.06.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

CODICE OGGETTO: 25102018 - 83346 Bergen

## La proprietà



Hier sind wir für Sie präsent.  
Ihr regionaler Ansprechpartner  
für erstklassigen Service!

Bahnhofstraße 1 | 83435 Bad Reichenhall  
T.: 08651 - 96 59 59 0 | [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

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

CODICE OGGETTO: 25102018 - 83346 Bergen

## La proprietà



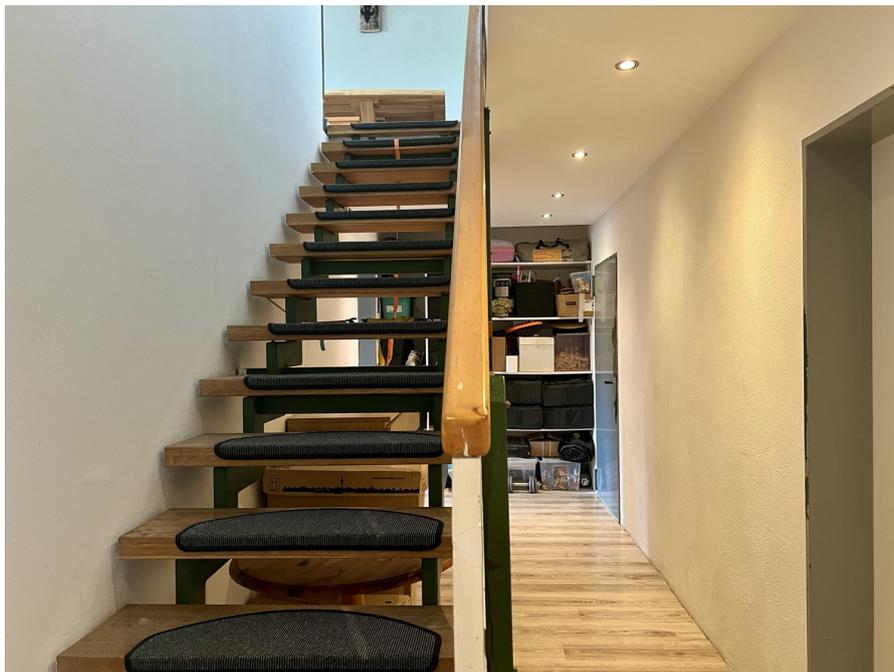
CODICE OGGETTO: 25102018 - 83346 Bergen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25102018 - 83346 Bergen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25102018 - 83346 Bergen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25102018 - 83346 Bergen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25102018 - 83346 Bergen**

## Una prima impressione

Diese großzügige Doppelhaushälfte wurde 1973 erbaut und in den vergangenen Jahren - zuletzt 2025- umfassend saniert. Mit einer Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 544 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für die ganze Familie. Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung.

Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiger Wohnbereich, der durch große Fensterflächen viel Tageslicht erhält und direkten Zugang zum sonnigen Balkon mit Bergblick bietet. Ein Kaminanschluss ist vorhanden, was den Einbau eines Kamins ermöglicht. Die angrenzende Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, darunter ein Ofen, ein Kühlschrank, ein Abzug und eine Spülmaschine. Ein kleines Büro ermöglicht das Arbeiten im Homeoffice.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Untergeschoss, wo sich drei Zimmer befinden, die individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das neu gestaltete Badezimmer ist mit einem Doppelwaschtisch und einer Badewanne versehen, was der Familie extra Komfort bietet.

Der großzügige Garten verfügt über eine teils überdachte Außenterrasse mit Markise, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Ein weiterer Pluspunkt ist das Dach mit einer Solaranlage von 12 kW, was die Energiekosten senkt und einen nachhaltigen Wohnstil unterstützt.

Die Doppelhaushälfte bietet zwei Außenparkplätze sowie die Möglichkeit, einen Carport auf Basis einer bestehenden Baugenehmigung hinzuzufügen. Zudem ist eine E-Ladesäule vorhanden, die das Laden von Elektrofahrzeugen direkt vor Ort ermöglicht.

**CODICE OGGETTO: 25102018 - 83346 Bergen**

## Dettagli dei servizi

Die angebotene Doppelhaushalte befindet sich in einem sanierten Zustand..Die in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen umfassen u.a eine neue Dachdämmung, eine moderne Fußbodenheizung, neue Fenster und Böden, sowie die Erneuerung der Stromleitungen. Zusätzlich wurde ein Anbau geschaffen, der als Abstellfläche für Fahrräder und Gartengeräte dient.

Die Heizung des Hauses kann von einem mobilen Endgerät gesteuert werden.

Die Außenanlagen sind noch nicht komplett fertig gestellt und können nach persönlichen Wünschen ausgestaltet werden.

Aktuell wird das Haus noch an einigen kleineren Stellen fertig renoviert und steht ab September 2025 für den Einzug zur Verfügung.

Für einen Besichtigungstermin oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25102018 - 83346 Bergen**

## Tutto sulla posizione

Bernhaupten, eine Gemeinde in Bergen, gehört zum oberbayrischen Landkreis Traunstein, welcher vor den Toren des Alpenvorlandes und den Chiemgauer Bergen liegt.

Zahlreiche Sommer- und Wintersportmöglichkeiten können in unmittelbarer Nähe vom Haus aus begonnen werden. Dank der günstigen Ausgangslage sind die Orte Traunstein, Siegsdorf, Ruhpolding und Inzell in wenigen Autominuten erreichbar.

Eine Bahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe verbindet den Ort mehrmals täglich nach Traunstein, Salzburg und München. Kleine Dorfgeschäfte und ein Supermarkt versorgen die Bewohner mit Produkten des täglichen Bedarfes.

Die knapp über einen Kilometer entfernte Anschlussstelle Bergen (A8 München - Salzburg) gewährleistet eine sehr gute Verkehrsanbindung zu allen benachbarten Kreisstädten und Landkreisen der Umgebung. Ob ein Freizeitausflug zum Chiemsee oder ein ausgiebiger Einkaufsbummel in der Mozartstadt Salzburg, die durchweg kurzen Fahrzeiten sprechen für diese attraktive geografische Lage.

Ideal geeignet auch für Berufspendler, die den Ort als Freizeit- und Wohnoase zu schätzen wissen.

**CODICE OGGETTO: 25102018 - 83346 Bergen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**CODICE OGGETTO: 25102018 - 83346 Bergen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall  
Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0  
E-Mail: [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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