

Eggstätt

Casa familiare a risparmio energetico nel paradiso naturale dei laghi Eggstätter See

Codice oggetto: 25195049



PREZZO D'ACQUISTO: 1.080.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 499 m²

Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

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

Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25195049
Superficie netta	ca. 190 m²
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.080.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	40.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.08.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

La proprietà



Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

La proprietà



Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

La proprietà



Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

La proprietà



Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

La proprietà



Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

La proprietà



Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

La proprietà



Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

La proprietà



Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

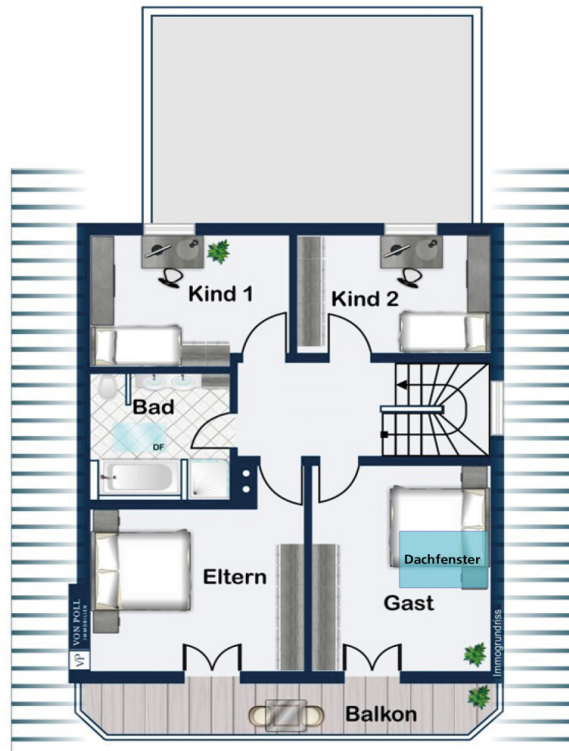
La proprietà



Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

Una prima impressione

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 m² 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.

Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 40.90 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25195049 - 83125 Eggstätt

Partner di contatto

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

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee

Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0

E-Mail: chiemsee@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com