

Vachendorf

RESERVIERT - Modernes Einfamilienhaus mit höchster Energieeffizienz unweit des Chiemsees

Número da propriedade: 23102016



PREÇO DE COMPRA: 898.000 EUR • ÁREA: ca. 171 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 950 m²

Número da propriedade: 23102016 - 83377 Vachendorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23102016 - 83377 Vachendorf

Numa vista geral

Número da propriedade	23102016	Preço de compra	898.000 EUR
Área	ca. 171 m²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Área útil	ca. 331 m²
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	2008		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 23102016 - 83377 Vachendorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	ERDWAERME	Procura final de energia	22.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	09.09.2033	Classificação energética	A+
Aquecimento	Geotérmico		

Número da propriedade: 23102016 - 83377 Vachendorf

O imóvel



Número da propriedade: 23102016 - 83377 Vachendorf

O imóvel



Número da propriedade: 23102016 - 83377 Vachendorf

O imóvel



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





Número da propriedade: 23102016 - 83377 Vachendorf

O imóvel



Número da propriedade: 23102016 - 83377 Vachendorf

O imóvel



Número da propriedade: 23102016 - 83377 Vachendorf

O imóvel



Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

VON POLL IMMOBILIEN



Número da propriedade: 23102016 - 83377 Vachendorf

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein modernes, energieeffizientes und neuwertiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage auf einem malerischen, unverbaubaren Grundstück von ca. 950m². Das Haus wurde im Jahr 2008 erbaut, verfügt über viele Sonderausstattunghighlights und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 170 m² und einer zusätzlichen Grundfläche von ca. 103 m² im Untergeschoss bietet das Haus großzügige und sonnige Räume mit einem hellen Ambiente. Der Grundriss umfasst insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Für angenehme Abende im Freien gibt es eine große Terrasse mit überdachter Sitzecke und einem gemauerten Grill mit Gasanschluss. Vom südlich ausgerichteten Balkon genießt man einen schönen Fernblick. Das Haus verfügt über eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sowie eine große Einfahrt, die zusätzliche Parkflächen offeriert. Das vollunterkellerte Untergeschoss bietet zusätzlichen Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ein großes Gartenhaus steht als Geräteraum zur Verfügung. Die umliegende Nachbarschaft ist äußerst freundlich, was die Wohnqualität weiter steigert. Die Immobilie bietet zudem die Möglichkeit, weiteres Mobiliar auf Wunsch abzulösen. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus ein charmantes Zuhause mit großem Potenzial. Die Lage, der großzügige Grundriss und die hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einem idealen Wohnort für eine Familie. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número da propriedade: 23102016 - 83377 Vachendorf

Detalhes do equipamento

Das gesamte Haus verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität.

Sämtliche Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Erdwärmepumpe (Flächenkollektorenheizung) ist vom renommierten Hersteller Viessmann und erfüllt alle Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes.

Die hochwertigen Marmortreppen innerhalb des Hauses sind mit ca. 130cm breiter als der Baustandard und schaffen so ein offeneres Raumgefüge.

Im gesamten Haus wurden die Kabel für Netzwerk oder Strom in Leerrohre gelegt, damit man diese bei Bedarf jederzeit austauschen kann. Neben einem Netzwerkanschluss in fast allen Räumen des Hauses, ist in vielen Räumen zusätzlich auch ein Sat-Anschluss vorhanden. Alle Anschlüsse werden zentral vom Technikraum aus verwaltet. Die Internetverbindung beträgt 1000Mbit. Die Haustür kann optional mit Codeeingabe geöffnet werden.

Das Untergeschoss ist in Teilen zu Wohnzwecken ausgebaut und wird derzeit als Büro genutzt. Weitere Räume bieten ausreichend Stauflächen für die persönlichen Habseligkeiten.

Das Erdgeschoss betritt man durch einen großen hellen Eingangsbereich, von dem aus man die weitläufige Küche mit Essbereich, als auch das große Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse betritt. Ein Kaminanschluss ist im Wohnzimmer bereits vorhanden und kann optional genutzt werden. Eine separate Speisekammer und ein Gäste-WC runden die durchdachte Aufteilung des Erdgeschosses ab.

Das Obergeschoss teilt sich auf in ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Zugang zum Badezimmer, sowie zwei weiteren Zimmern, die individuell genutzt werden könnten, z.B. als Kinder- oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist neben einer Eckwanne auch mit einer bodennahen, großen Dusche (ca. 1,5m x 1m) ausgestattet.

Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut, aber sämtliche Leitungen inklusive Wasser sind installiert.

Eine Wasserenthärtungsanlage der Firma BWT erhöht die Lebensdauer ihrer Geräte und Wasserleitungen.

Número da propriedade: 23102016 - 83377 Vachendorf

Tudo sobre a localização

Vachendorf, eine Gemeinde in der Nähe des Chiemsees, gehört zum oberbayrischen Landkreis Traunstein. Zahlreiche Sommer- und Wintersportmöglichkeiten können in kurzer Fahrzeit vom Haus aus begonnen werden. Dank der günstigen Ausgangslage sind die Orte Traunstein, Siegsdorf, Ruhpolding und Inzell in wenigen Autominuten erreichbar. Die knapp über zwei Kilometer entfernten Anschlussstellen Bergen (A8 München - Salzburg) oder Siegsdorf gewährleisten 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.

Número da propriedade: 23102016 - 83377 Vachendorf

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 22.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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.

Número da propriedade: 23102016 - 83377 Vachendorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Martin Althaus

Bahnhofstraße 1 Terra Berchtesgadener
E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com