Seeon-Seebruck

Großzügig Wohnen in ruhiger Lage und unverbaubarem Weitblick ins Grüne mit viel Gestaltungspotential

Número da propriedade: 25195033

PREÇO DE COMPRA: 670.000 EUR • **ÁREA:** ca. 210 m² • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 834 m²

Número da propriedade: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

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

Número da propriedade: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Numa vista geral

Número da propriedade	25195033
Área	ca. 210 m²
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1975
Tipo de estacionamento	2 x Car port

Preço de compra	670.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Área útil	ca. 55 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Pellet
Certificado Energético válido até	15.07.2029
Aquecimento	Pellet-Fuelled

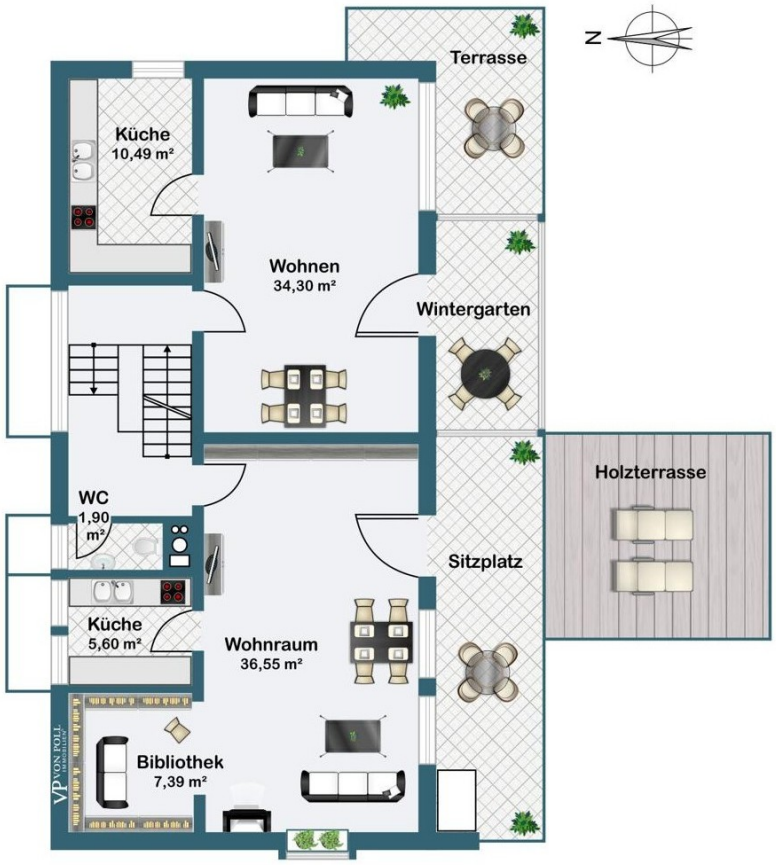
Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	69.30 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

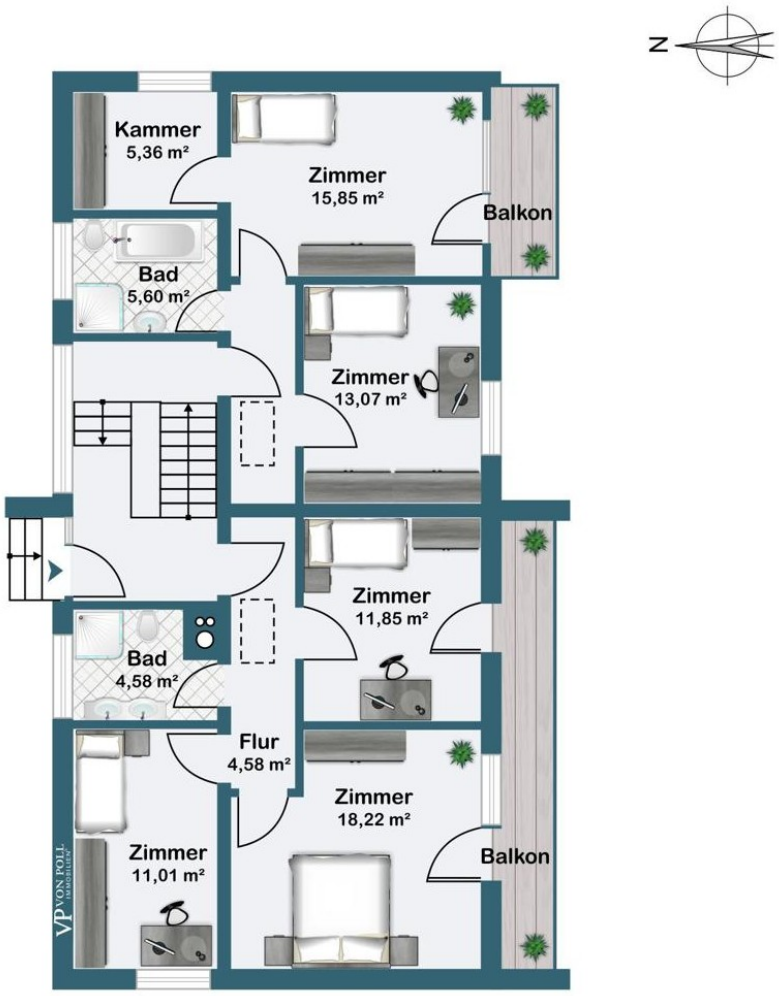
Número da propriedade: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

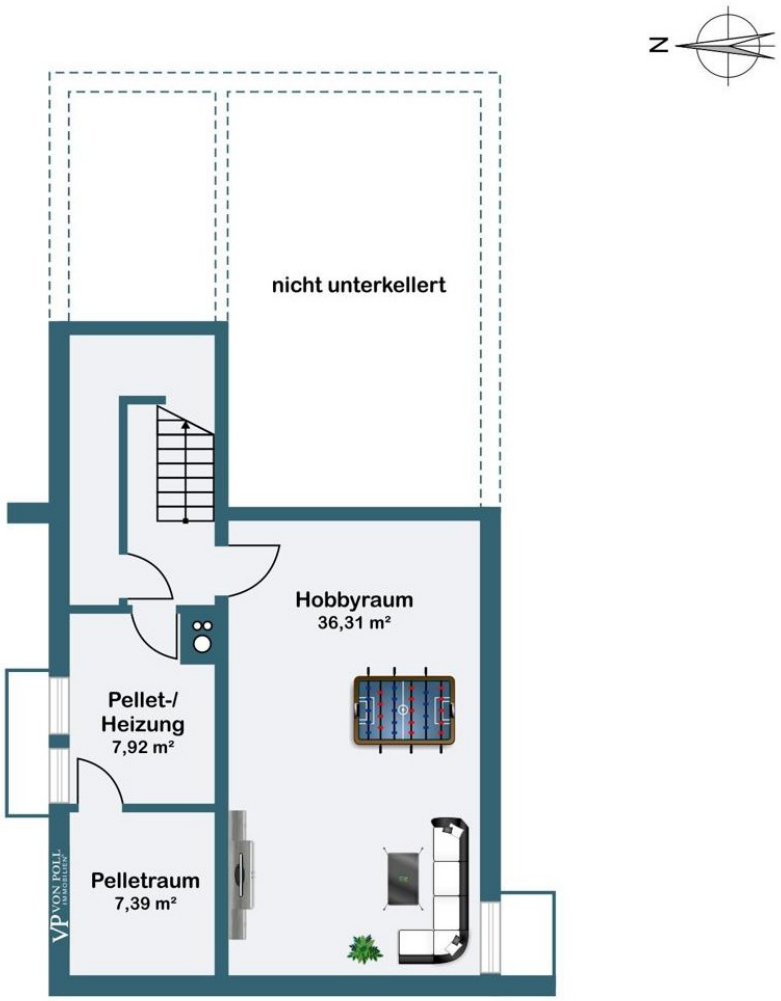
O imóvel

Número da propriedade: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Plantas dos pisos




N
Kammer
5,36 m²
Zimmer
15,85 m²
Balkon
Bad
5,60 m²
Zimmer
13,07 m²
Zimmer
11,85 m²
Bad
4,58 m²
Flur
4,58 m²
Zimmer
18,22 m²
Balkon
Zimmer
11,01 m²



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Uma primeira impressão

Raus aus überfüllten Zentren, rein ins ruhige Zuhause mit traumhaftem Weitblick! Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares großzügiges, renovierungsbedürftiges Haus (offenes Zweifamilienhaus in versetzter Bauweise), das im Jahr 1975 erbaut und auf einem großzügigen Grundstück von ca. 834 m² errichtet wurde. Die Wohnfläche von etwa 210 m² verteilt sich auf zwei Hausseiten mit insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, zwei Küchen und zwei Badezimmer. Dieses Objekt eignet sich ideal für zwei Familien, als Generationenobjekt oder als Investitionsmöglichkeit zur Nutzung durch zwei Parteien. Das Haus ist ein offenes Zweifamilienhaus, die Wohneinheiten können einfach separiert werden, und verfügt über einen gemeinsamen Eingang sowie eine Gästetoilette. Der Eingangsbereich und das Treppenhaus sind mit hochwertigen Travertinfliesen ausgestattet, die eine sehr helle und freundliche Note verleihen. In den Wohnbereichen finden Sie sowohl hochwertiges Parkett als auch Teppichbelag, was den einzelnen Zimmern ihre jeweils eigene Atmosphäre verleiht. Die Badezimmer, Küchen und Balkone sind funktional und zeitlos gefliest. Als Highlight im sogenannten rechten Wohnbereich wurde eine Bibliothek aus massivem Eichenholz eingepasst. Ein wunderbarer Platz für Bücherliebhaber oder auch umnutzbar als Barbereich. Ein Specksteinofen sorgt nicht nur für angenehme Wärme, sondern setzt auch einen besonderen Akzent in diesem Wohnbereich. Angrenzend befindet sich die abgeschlossene Küche. Der zweite Wohnbereich links steht der ersten hier in nichts nach. Dieser ist mit Teppichboden ausgestattet. Das Highlight hier ist der angrenzende Wintergarten der das ganze Jahr über genutzt werden kann und somit zusätzliche Wohnfläche bietet. Auch hier befindet sich angrenzend die abgeschlossene Küche, welche natürlich auch umgenutzt werden kann. Die großen Terrassenflächen laden zum Verweilen im Freien ein. Hier können Sie den Blick auf den großen, terrassierten Garten genießen, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offenlässt. Ob Sie einen Grillabend planen oder den Garten zur Erholung nutzen – hier stehen Ihnen alle Optionen offen. Einen herrlichen und unverbaubaren Weitblick von den Süd-Balkonen, zeichnet diese interessante Architektur aus. In den Obergeschossen befinden sich jeweils die Schlafräume, teilweise mit Ausgang auf die Balkone, und jeweils ein Badezimmer für die linke und die rechte Wohnseiten. Unterkellert ist nur die rechte Hausseite. Hier befindet sich die Pelletheizung mit Stauraum für Pellets und ein großer Hobby-/Abstellraum. Dieser könnte jedoch leicht in zwei separate Flächen unterteilt werden. Ein Doppelcarport bietet sicheren Platz für Ihre Fahrzeuge und schützt diese vor Witterungseinflüssen. Die Zentralheizung des Hauses wurde 2005 durch eine moderne Pelletheizung ergänzt, was für eine effiziente Energienutzung sorgt und die Betriebskosten senkt. Diese Immobilie bietet viel Potenzial und ist bereit für neue Eigentümer, die den Charme und die

Möglichkeiten eines Zweifamilienhauses zu schätzen wissen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich dieses Haus näher anzusehen und lassen Sie sich von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten inspirieren.

Número da propriedade: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Detalhes do equipamento

Zwei aufgeteilte Wohnhälften mit gemeinsamen Eingang und Gästetoilette
Böden:
Treppenhaus mit Travertinfliesen,
Wohnbereiche mit Parkett, Teppichbelag,
Bäder, Küchen, Balkone geflist,
Schlafzimmer Parkett und Teppichbelag
- eine integrierte Einbauküche
- Specksteinofen
- hochwertige Eichenbibliothek
- Wintergarten
- 2 große Terrassen, plus Holzterrasse
- 2 Balkone
- großer terrassierter Garten
- Doppelcarport
- Pelletheizung aus 2005

Número da propriedade: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer nur von Anliegern befahrenen Straße in Roitham, einem kleinen Ortsteil von Seeon-Seebruck im oberbayrischen Landkreis Traunstein. Roitham ist ein Ortsteil der Gemeinde Seeon-Seebruck, welche durch den Zusammenschluss im Jahr 1980 zwar eine der jüngsten Gemeinden im Landkreis Traunstein ist, doch historisch gesehen ist sie eine der ältesten bayerischen Gemeinden und liegt zentral an der Achse München – Salzburg. Sie sind staatlich anerkannte Erholungsgebiete mit insgesamt 1750 Einwohnern. Sowohl in Seeon, als auch in Seebruck befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Arztpraxen, Cafés, Hotels, Gasthäuser und Pensionen und vieles mehr. Schulen und Internate befinden sich in der Nähe, so auch das bekannte Reit- und Polozentrum in Ising. Für aktive Freizeitgestaltungen bieten der nahgelegene Seeoner See, der Chiemsee, sowie die um Eggstätt gelegene Seenplatte, optimale Bade- und Segelmöglichkeiten. Das ca. 65 km ausgeschilderte Wegenetz Seeon-Seebruck ist ein ideales Radl- und Wandergebiet. Die Kreisstadt Traunstein ist ca. 10 km entfernt. Gute Anbindungen an die Autobahn A8, die B-304, die Deutsche Bundes- und Regionalbahn und an die Flughäfen München (ca. 80 Min.) und Salzburg (ca. 60 Min.). Regionale (Handwerks-)Betriebe bereichern diese Gegend und bietet zusätzlich infrastrukturelle und interessante Arbeitsmöglichkeiten. Die Umgebung des Chiemsees bietet für Wanderer, Sommer- und Wintersportler attraktive Freizeitmöglichkeiten. Segelhäfen, Yachtclubs, Strandbäder, Beach-Meilen sowie diverse Kulturfestivals bringen Abwechslung in die Sommermonate. Im Winter sind die gut ausgebauten Skigebiete Steinplatte und Kössen ca. 60 Min. entfernt. Für Langläufer gibt es bei geeigneter Schneelage gut präparierte Loipen in naher Umgebung. Golfer finden schöne moderne Golfanlagen in Prien, Chieming, Grassau und Reit im Winkl/Kössen. Kulturelle Highlights finden mehrmals im Jahr im nahen Salzburg statt.

Número da propriedade: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 69.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Pessoa de contacto

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

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23 Chiemsee
E-Mail: chiemsee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com