Seeon-Seebruck

Großzügig Wohnen mit viel Gestaltungspotential mit handwerklichem Geschick o. architektonischer Hand

Objektnummer: 25195033

KAUFPREIS: 670.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 210 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 834 m^2

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Auf einen Blick

Objektnummer	25195033
Wohnfläche	ca. 210 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	670.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	69.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.07.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Die Immobilie

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Die Immobilie

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Die Immobilie

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Die Immobilie

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Die Immobilie

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Die Immobilie

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Die Immobilie

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Die Immobilie

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Die Immobilie

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Die Immobilie

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Ausstattung und Details

Zwei aufgeteilte Wohneinheiten 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

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25195033 - 83370 Seeon-Seebruck

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee
Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0
E-Mail: chiemsee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com