

Waging am See

# Tradition trifft Moderne - Landhaus in ruhiger Toplage mit idyllisch angelegtem Garten

Objektnummer: 25195016



KAUFPREIS: 985.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 685 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25195016 - 83329 Waging am See

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

Objektnummer: 25195016 - 83329 Waging am See

## Auf einen Blick

Objektnummer	25195016
Wohnfläche	ca. 225,36 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	15.01.2025
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	985.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25195016 - 83329 Waging am See

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	70.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.05.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25195016 - 83329 Waging am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195016 - 83329 Waging am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195016 - 83329 Waging am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195016 - 83329 Waging am See

## Die Immobilie





Objektnummer: 25195016 - 83329 Waging am See

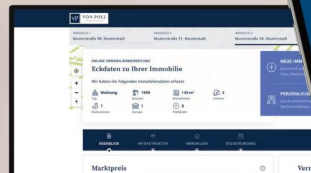
## Die Immobilie



### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen



### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25195016 - 83329 Waging am See

## Ein erster Eindruck

Beim Betreten des Objekts fühlt man sich gleich willkommen. Durch die imposante Rundbogeneingangstüre aus massiver Eiche betreten Sie den mit Travertin ausgelegten sehr hellen und großzügigen Eingangsbereich. Hier zeigt sich das moderne und gleichzeitig rustikale Ambiente durch den gezielten Einsatz von Massivholzelementen fort, wie dem Treppengeländer und dem integrierten Wandregal. Von hier aus gelangen Sie direkt in die Küche, das Wohnzimmer und die beiden Schlaf-/Arbeitsbereiche, das Badezimmer wie das Gäste-WC. Die Küche ist mit einer modernen und hochwertigen Leicht-Einbauküche 2019 neu ausgestattet worden. Hier ist auch ein schöner Frühstücksplatz eingerichtet, an dem helfende Hände gerne Platz nehmen. Eine separate angrenzende Speisekammer bietet zudem ausreichend Platz die Vorräte unterzubringen. Von der Küche gelangen Sie in das angrenzende Wohnzimmer, in dem der Erker bereits mit einer massiven Essecke möbliert ist. Die Erkerfenster sind mit einer neuen Bleiverglasung eingefasst. Eine weitere Fensterfront erstreckt sich im Wohnbereich fast über die gesamte Länge und steigert dadurch das großzügige Raumgefühl. Der Gestaltung des davor liegenden Gartenbereichs entsprechend kommen hier, nach einem anstrengenden Tag, entspannende Urlaubsgefühle auf. Auf die angrenzende Terrasse gelangen Sie über eine zusätzliche Terrassentüre. Ein Kachelofen mit verzierten grünen Kacheln, einem Warmhaltebereich für den Kuchen und einer gemütlichen Holzbank laden in den kalten Tagen zum Aufwärmen ein und geben durch die zusätzliche Wärmequelle ein behagliches Wohlgefühl. Moderne massive Landhausdielen aus Eiche und eine Holzverschalte Decke sorgen für ein heimeliges Landhausflair. Die beiden Schlaf-/Arbeitszimmer im Erdgeschoss sind ebenfalls mit den Landhausdielen ausgestattet. Ein Schlafzimmer liegt direkt an der Terrasse, die über eine große Doppelflügeltür begehbar ist und dadurch diesen Raum eine angenehme Großzügigkeit und einen grünen Ausblick verleiht. Getrennt werden die beiden Arbeits-/Schlafzimmer durch das neu gestaltete Badezimmer. Die hochwertige Ausstattung wird auch modernsten Ansprüchen gerecht. Eine breite Treppe führt in das Untergeschoss, vorbei an einem raumhohen Bücherregal aus massiven Holzelementen. Für die Treppenstufen wurden auch Travertin gewählt, sodass das Entree sehr harmonisch und hell gestaltet ist. Hier empfängt Sie zunächst eine großzügige Diele. Zwei weitere Schlaf-/Arbeitszimmer befinden sich im Untergeschoss. Große freie Fensterflächen sorgen hier für Tageslicht die einen herrlichen Ausblick in den Garten gewähren, was eine sehr angenehme Wohnatmosphäre bietet. Eine Außenbereichsfläche von den beiden Schlafräumen ist geplant und wird voraussichtlich im November 2024 neu gestaltet. Abgerundet wird dieser Wohnbereich durch ein modern renoviertes Badezimmer mit Fenster, einer übergroßen Glasdusche, Toilette und Waschbecken. Die hochwertige Ausstattung

entspricht dem Badezimmer im Erdgeschoss. In der Diele und den beiden Zimmern wurde hochwertiges Eichenparkett verlegt, das den Massivholzcharakter aus dem Erdgeschoss aufnimmt. Das Haus ist voll unterkellert und neben dem Wohnbereich bietet dieses Geschoss noch eine Waschküche, einen Hobbyraum sowie den Heizkeller. Eine kleine Besonderheit werden Weinliebhaber sehr schätzen, denn hier wurde auch noch zusätzlich an einen Weinkeller gedacht, der natürlich u.a. für Speisen verwendet werden kann. Das Haus besticht zudem durch seine vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten: Der Dachboden kann bei Bedarf aufgestockt werden, um zusätzlichen Raum zu schaffen. Eine überbreite Garage bietet genügend Platz für Fahrzeuge und Gartengeräte. Ein angrenzender Schuppen ergänzt die Möglichkeit Fahrräder unterzubringen oder einen kleinen Hobbyraum zu gestalten, der weitere kreative Ideen umsetzen lässt. Durch die Garage und den Schuppen gelangt man in den Garten, ebenso auch durch ein Gartentor im Einfahrtsbereich. Der überdachte Bereich zwischen Garage und Hauseingang schützt beim Eintritt in das Haus. Eine breite, befestigte Einfahrt führt durch ein abschließbares Gartentor und sorgt für bequemes Ein- und Ausfahren. Der Außenbereich punktet mit einer großen Terrasse, die sich zwischen dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer befindet und mit einem gemauerten Grill ausgestattet ist. Eine umlaufende Hecke - welche allerdings mittlerweile in die Jahre gekommen ist, wird jetzt im Laufe des Herbstes entfernt und durch eine neu bepflanzte Hecke ersetzt, um ein offenes Leben zu erschaffen, aber dennoch die Privatsphäre beizubehalten. (hier besteht die Möglichkeit noch seine eigenen Ideen miteinfließen zu lassen. Der Landhausflair spiegelt sich auch in der Gestaltung des Grundstücks mit Bäumen, Büschen, Pflanzen und der Rasenfläche wieder und ist für Naturliebhaber ein Ort zum Entspannen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie in einem modernisierten und sehr gepflegten Zustand, der für gehobene Ansprüche geeignet ist. Mit seinen großzügigen Räumlichkeiten, der hochwertigen Ausstattung und der ruhigen Lage bietet das Haus ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die nach einem komfortablen Wohnkonzept suchen. Das 1978 erbaute Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 685 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde laufend modernisiert. 2011 wurden die Erkerfenster und Terrassentüren erneuert, 2017 alle Bäder und das Gäste-WC. Zuletzt wurde im Jahr 2019 die Küche komplett renoviert, wie auch alle Böden durch Eichenparkett ersetzt. Diese Arbeiten wurden von renommierten Handwerkerfirmen aus der Region durchgeführt. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ein Highlight ist die gehobene Ausstattung, die sich durch hochwertige Materialien und eine gründliche Modernisierung auszeichnet. Das Haus ist aktuell noch vermietet, dennoch spätestens zum 01.12.2024 bezugsfähig. Gerne nehmen wir uns für Sie die Zeit und freuen uns, Ihnen die Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen, um die derzeitige Um- und Neuplanung näher zu bringen.

Objektnummer: 25195016 - 83329 Waging am See

## Ausstattung und Details

### ERDGESCHOSS:

- Großes Wohnzimmer ca. 60 m<sup>2</sup>, mit breiter Fensterfront in den Garten und Erker, gefliester Kaminofen - beheizbar von der Diele, Ausgang auf die Terrasse
- Erker mit möblierte massiver Essecke, Fenster mit neuer Bleiverglasung
- Großer Terrassenbereich am Wohnzimmer und Schlafzimmer mit gemauertem Grill
- Geräumige Küche mit hochwertiger Einbauküche von Leicht und Essplatz, Zugang zur Speisekammer mit Schiebetüre
- Schlafzimmer mit zusätzlichem Ausgang auf die Terrasse
- Schlaf-/Arbeitszimmer
- Bad mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken (2017 renoviert)
- Gästetoilette
- hochwertiger Eichenholzdielenboden in Wohnzimmer, Schlaf-/Arbeitszimmer und Durchgang zum Badezimmer
- Travertin im großzügigen Entree
- Fliesen in Küche, Bad, Gäste-WC
- Große befestigte Einfahrt zur überbreiten Garage mit abschließbarem Gartentor
- Schuppen für Fahrräder oder Gartengeräte hinter Garage
- umlaufende Hecke, uneinsehbares Grundstück, welches in den nächsten Wochen neu gestaltet wird
- Aufstockung des Dachgeschosses ist möglich

### UNTERGESCHOSS:

- Zwei sehr helle Tageslichtzimmer, geplanter Außenbereich mit ca. 30 qm terrassierter Fläche und Außenzugang (Umsetzung geplant November 2024)
- Bad gefliest, mit großer Dusche, Waschbecken, Toilette und Fenster (2017 renoviert)
- Heizraum, Hobbykeller, Waschraum, Weinkeller
- Hochwertiger Eichenparkett im Wohn- und Dielenbereich

Objektnummer: 25195016 - 83329 Waging am See

## Alles zum Standort

Im südöstlichsten Teil Bayerns zwischen Chiemsee und Königssee liegt der Rupertiwinkel, ein Gebiet vor den mächtigen Berchtesgadener Alpen. Genau hier befindet sich der Luftkurort Waging am See, ein Markt im oberbayerischen Landkreis Traunstein. Hier bieten sich Möglichkeiten für zahlreiche Freizeitaktivitäten: Wanderungen, Angeln, Golfplatz mit Golfschule, Wintersport, Mini- und Adventuregolf, Segel- und Surfschule, Skatepark, Trimpfad, Kneippanlage, Tennishalle und -platz, Beachvolleyball, Fußball, Soccerball und Rudern. Die Wallfahrtskirche Maria Heimsuchung ist sehr schön gelegen, mit fantastischem Weitblick über das Umland und den Waginger See sowie Tachinger See. Das hier angebotene Objekt befindet sich im nördlichen Bereich von Waging in einer sehr schönen und ruhigen Wohngegend mit ansprechender Nachbarschaftsbebauung. Das Strandbad Seeteufel ist mit dem Fahrrad in nur ca. acht Min. zu erreichen. Einen Kinderspielplatz erreichen Sie fußläufig in drei Minuten. Waging bietet zudem komfortable Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die ärztliche Grundversorgung. Bis zur Mittelschule sind Ihre Kinder hier bestens aufgehoben. Weiterführende Schulen und Kliniken befinden sich in Traunstein, Traunreut und Trostberg. Entfernungen: Traunstein ca. 13 km Autobahnanschluß A8 ca. 16 km Salzburg/Flughafen ca. 35 km Rosenheim ca. 58 km München / Flughafen ca. 118

Objektnummer: 25195016 - 83329 Waging am See

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 70.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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: 25195016 - 83329 Waging am See

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Král & Bernd Král

---

Bernauer Straße 23 Chiemsee  
E-Mail: [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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