

Grabenstätt / Winkl

# UP TO DATE - Energiewert, Lage, Wellness in großem Wohn-Ensemble

Objektnummer: 25195018



KAUFPREIS: 2.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 416,76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 861 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25195018 - 83355 Grabenstätt / Winkl

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

Objektnummer: 25195018 - 83355 Grabenstätt / Winkl

## Auf einen Blick

Objektnummer	25195018
Wohnfläche	ca. 416,76 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	2.090.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Balkon

Objektnummer: 25195018 - 83355 Grabenstätt / Winkl

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme	Endenergiebedarf	16.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.11.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuierung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25195018 - 83355 Grabenstätt / Winkl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195018 - 83355 Grabenstätt / Winkl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195018 - 83355 Grabenstätt / Winkl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195018 - 83355 Grabenstätt / Winkl

## Die Immobilie





Objektnummer: 25195018 - 83355 Grabenstätt / Winkl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195018 - 83355 Grabenstätt / Winkl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195018 - 83355 Grabenstätt / Winkl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195018 - 83355 Grabenstätt / Winkl

## Ein erster Eindruck

Hier erleben Sie Technik auf dem neuesten Stand - neoterisch. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 417 m<sup>2</sup> auf einem ca. 861 m<sup>2</sup> großen Grundstück können Sie ein einzigartiges Wohngefühl erleben. Das einst 1974 errichtete und 2018 – 2020 umfassend sanierte Objekt überzeugt durch seine gehobene Ausstattung mit modernsten Energiestandards. Über den überdachten Hauseingang erhalten Sie Zutritt in das großzügige Entree mit einem direktem Zugang zu einem komplett überdachten Balkon/Terrasse in Südwestausrichtung, welcher Ihnen einen herrlichen Blick auf die Chiemgauer Alpen bietet. Angeschlossen ist der großzügige Wohnbereich im Südwesten. Dieser erschließt sich in einem offenen Wohnkonzept, mit Küchen-, Ess-, Wohnbereich und Südbalkon. Das Panoramaschiebefenster im Wohnbereich bietet eine wundervolle Weitsicht auf die herrliche Berglandschaft. Für die behagliche Wohlfühlwärme sorgt zusätzlich der große Kaminofen mit dreiseitigem Sichtfenster und Sitzbank. Die maßgeschneiderte Holzküche ergänzt den Wohnbereich harmonisch. Der große Mittelblock mit Kochfelder und Dunstabzug (Miele) integriert den Koch, bzw. die Köchin in das alltägliche Geschehen mit Familie und Freunden. Der Essbereich schließt direkt an die Küche an, so dass eine offene Kommunikation gegeben ist. Die Schlafbereiche liegen auf dieser Ebene im Nordwesten und Nordosten. Das Masterbedroom erreichen Sie über das große Bad en Suite, ausgestattet mit Tageslichtfenster, Badewanne, Dusche, Waschbecken mit Spiegelschrank und Seitenschränken sowie Toilette. Von hier aus können Sie direkt nach dem Aufstehen die ersten Atemzüge auf dem überdachten Balkon genießen, bevor Sie vom Tagesgeschehen eingeholt werden. Ein weiteres Zimmer kann als Schlafzimmer, bzw. Ankleide oder Büro genutzt werden. Abgerundet wird diese Ebene mit einer Gästetoilette und einer Garderobe. Eine offen gestaltete Massivholztreppe mit Glasgeländer und Lichtdesign führt mit tollen Akzenten in das Dachgeschoss. Das offene Dachgeschoss mit integrierten Down Lights wird aktuell als Privat-Gym und Wellnessbereich genutzt. Eins der Highlights ist auch hier wieder das Panoramafenster. Hier entspannen Sie in der komfortablen finnischen Zirbensauna mit verstellbaren Liegeflächen, Dampf und Infrarot. Die große Glasfront zeigt auch hier wieder den freien Blick auf die Landschaft und die Berge. Ein offen gestalteter sehr großer Duschbereich, Entspannungsliegen, ein Wottke Schwedenofen und Platz für Sportgeräte perfektionieren diese Ebene. Stauraum bieten die abgetrennten Dachschrägen. In das Untergeschoss führt eine mit Travertin belegte Treppe. Von dort erreichen Sie zunächst eine große Wohndiele, bevor Sie in die einzelnen Zimmer gelangen. Hier befindet sich auch der dritte Kaminofen. Er ist wassergeführt und könnte die Heizung bei Bedarf zumindest kurzfristig ersetzen. Aufgrund der leichten Hanglage ist der Südbereich im Untergeschoss grundstückseben und somit reine Wohnfläche. Ein

Highlight hier ist "der Hobbyraum/die Bauernstube" bzw. das zweite Wohnzimmer, mit großem Panorama-Schiebefenster, von dem aus Sie direkt auf das Grundstück gelangen und zum Außenpool. Dem Zimmer vorgelagert ist eine große Terrasse mit festen Dach- und Seitenmarkisen. Ein weiteres besonderes Highlight ist die Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Der Flur führt in das Tageslichtbad mit Dusche, Toilette, Handwaschbecken, in das Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Ausblick in den Garten und die komplett eingerichtete separate Küche. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse und das schön angelegte Grundstück. Im nördlichen Bereich sind die Keller- und Vorratsräume untergebracht, wie auch die Heizung. Die Immobilie entspricht dem KfW-85-Standard und verfügt über eine zentrale Lüftungsanlage im Erd- und Dachgeschoss, während im Untergeschoss zwei Einzelraumlüfter vorhanden sind. Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe, die 2024 erneuert wurde, in Kombination mit Fußboden- und Wandheizung. Zur Minimierung des Energieverbrauchs und zur Unterstützung der Nachhaltigkeit ist eine Photovoltaikanlage mit 29,5 kWp Leistung und zwei 10 kW Stromspeichern installiert. Ein Smart Home System von Loxone erlaubt die Steuerung diverser Funktionen, inklusive Überwachungskameras und Beschattungssystemen. Der Außenbereich ist von einem Landschaftsarchitekten ästhetisch gestaltet und umfasst als Mittelpunkt einen Außenpool (C-Side 37L) mit Glas-Mosaik, inkl. Poolisolierung, Quelleneinlauf, Massage-Set und Gegenstromanlage und 2 LED-RGB Scheinwerfer mit Fernbedienung. Der Pool kann über die Wärmepumpe bis ca. 32 Grad beheizt werden und ist somit auch im Winter eine wunderbare Entspannungquelle. Eine Solar-Außendusche und gemauerte Sitz- und Liegeflächen, große im Boden verankerte elektrische Sonnenschirme und eine Markisenwand runden dieses Angebot ab und bieten die nötige Privatsphäre. Die Gartenbewässerung erfolgt automatisch und sorgt für eine stets gepflegte Außenanlage. Die Garage ist ausgestattet mit zwei Ladestationen für Elektroautos. In einer weiteren kleineren Garage bringen Sie Krafträder, Fahrräder sowie Gartengeräte unter. Neben dem Zugang zur Einliegerwohnung ist auf der südöstlichen Seite der große Außenstellplatz. Dieser bietet mit seiner Länge, genügend Platz für ein großes Wohnmobil, Segelboot oder PKW. Ein weiterer Außenstellplatz befindet sich an der Garageneinfahrt. Diese Immobilie bietet sowohl Raum für individuelle Lebensplanung als auch modernen Komfort und Energieeffizienz. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist hier perfekt gegeben. Vereinbaren Sie eine Besichtigung und erleben Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser einzigartigen Immobilie.

Objektnummer: 25195018 - 83355 Grabenstätt / Winkl

## Ausstattung und Details

### ERDGESCHOSS/HOCHPARTERRE:

- Boden: Parkett und Fliesen
- Wände: weiß gestrichen, teilweise Fototapeten
- Fenster: 3-fach verglast mit Schallschutzglas und einbruchhemmende Fensterbeschläge
- Große Wohndiele mit Ausgang auf den komplett überdachten Balkon/Freisitz (Süd-Westen)
- Offener Wohnbereich: Kochen - Essen - Wohnen, mit Kaminofen-Spartherm Premium aus 2020 und Südbalkon
- Massivholzküche
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, Toilette und Einbauschränken
- Masterbedroom mit Ausgang auf den Balkon und sep. Zimmer als Ankleide oder Büro

### DACHGESCHOSS:

- Boden: Parkett
- offenes Dach mit Sichtbalken aus Altholz, Down Lights
- Große offene Dusche
- Kaminofen: Wottke Schwedenofen
- Zirbensauna für 2-3 Personen, außen Altholz
- Die Dachschrägen sind abgetrennt. Weiterer Anschluss für eine Toilette vorhanden

### UNTERGESCHOSS/ERDGESCHOSS:

- Böden: Fliesen, Parkett
- Kaminofen: wassergeführter Kaminofen (Leda)
- Terrasse mit Markisen, zusätzlich Seitenmarkise
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Toilette, weiß gefliest
- Bauernstube mit Holzdecke, kleiner Küche, große Schiebetür auf die Terrasse und in den Garten direkt zum Pool
- Einliegerwohnung mit Parkettböden. Bestehend aus Wohnzimmer, Küche Schlafzimmer und Tageslicht-Badezimmer u.a. mit Dusche. Ausgang in den Garten von Wohnzimmer und Küche, Ausrichtung Südwest
- Großzügige Nutz-/Abstellflächen

### SONSTIGES:

- KFW-Standard 85, hinterlüftete Fassade mit Fundermax Platten
- Zentrale Lüftungsanlage im EG und DG (Passivhauszertifiziert)
- im UG 2 kommunizierende Einzelraumlüfter im Wirtschaftsraum und in der Bauernstube
- Heizung: Wärmepumpe mit Puffer-/Trinkwasserspeicher, Fußboden-/Wandheizung, 5 Heizkörper für min. Wärmebedarf, wassergeführter Kaminofen im UG der die

Pufferspeicher ersatzweise mit 12 KW beheizen kann

- Elektroinstallation: Loxone Smart Home System Steuerung fast aller elektrischer Bauteile über WEB möglich, z.B. u.a. Überwachungskameras und -zutrittskontrolle
- Beschattungssystem von Warema mit außenliegenden Raffstores auch als sommerlicher Wärmeschutz, Steuerung über Loxone und Wetterstation.
- Alle Wasser- und Heizungsleitungen wurden mit Kupfer, bzw. Edelstahl erneuert
- Wasserenthärtungsanlage
- Photovoltaikanlage mit 29,5 kWp Leistung, 2 x 10 kW Stromspeicher
- Eine Garage mit 2 x 11 kW Ladestationen
- Eine Garage für Motorrad und/oder Gartengeräte
- Zwei Außenstellplätze auch für großes Wohnmobil oder Segelboot
- Außenpool: C-Side 37L mit Glas-Mosaik, inkl. Poolisolierung, Quelleneinlauf, Massage Set und Gegenstromanlage und 2 LED-RGB Scheinwerfer mit Fernbedienung – Pool kann über die Wärmepumpe bis ca. 32 Grad beheizt werden und ist somit auch im Winter nutzbar
- Solar-Außendusche. Die Außengestaltung bietet großzügige Sitz- und Liegeflächen.
- Garten: Aufwändig und hochwertig gestaltete Gartenanlage mit Bewässerungssystem, im Boden verankerte Ständer für zwei sehr große Sonnenschirme, Rasenroboter mit versenktem Anschluß in der kleinen Garage.

**Objektnummer: 25195018 - 83355 Grabenstätt / Winkl**

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im oberbayerischen Landkreis Traunstein im Herzen des Chiemgaus, in einem sehr beliebten Gemeindeteil von Grabenstätt. Die Nähe zur Kreisstadt Traunstein, die überaus gute überörtliche Verkehrsanbindung und die Zugehörigkeit zur Fremdenverkehrsregion Chiemgau/Chiemsee machen diese Ortschaft besonders interessant. Die nächstliegende Autobahn ist die südlich gelegene Bundesautobahn A8 München - Salzburg. Der nächste Personenbahnhof befindet sich in dem nur wenige Kilometer südlich gelegenen Ort Übersee an der DB Hauptbahnstrecke München - Salzburg (KBS 951). Die Gemeinde Grabenstätt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur für Handel und Gewerbe, die von den örtlichen Betrieben gerne in Anspruch genommen und genutzt wird. Diese gewährleisten in gutem Umfange auch die örtliche Grundversorgung, so etwa auf dem Lebensmittelsektor. Mit der einer der wichtigsten Faktoren für den Gewerbestandort Grabenstätt ist die wichtige überörtliche Verkehrsanbindung, die an den Gewerbeschwerpunkten in der Gemeinde, nämlich in Grabenstätt wie im Ortsteil Erlstätt, überall gleichermaßen hervorragend ist. Zahlreiche traditionelle wie auch junge innovative Betriebe haben sich hier niedergelassen. Ein wesentlicher Standortfaktor der inmitten des Gebietes der „Euregio Salzburg-Traunstein-Berchtesgadener Land“ stellt der Tourismus insofern ein weiteres wichtiges Standbein für die örtliche Wirtschaft, speziell für den Einzelhandel und die Gastronomie dar. Die zentrale und verkehrsgünstige Lage Grabenstätts inmitten dieses Gebiets macht es zu einem nahezu idealen Ausgangspunkt für die vielen touristischen Zielpunkte der Gegend, dazu ist es zu den Chiemgauer Bergen nicht weit und der Chiemsee liegt sozusagen vor der Haustüre. Ob Wander, Wassersport oder Skifahren - hier kommt nichts zu kurz. Kurze Wege, ob mit dem Auto, dem Fahrrad, dem Boot oder auch zu Fuß machen diese Gegend besonders wohn- und lebenswert. Entfernungen: Traunstein ca. 13 km Salzburg ca. 47 km München ca. 96 km Flughafen Salzburg ca. 42 km Flughafen München ca. 134 km



**Objektnummer: 25195018 - 83355 Grabenstätt / Winkl**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 16.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25195018 - 83355 Grabenstätt / Winkl

## 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)