

Vachendorf

# RESERVIERT: Saniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Grundstück

Objektnummer: 24102009



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165,92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 940 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24102009 - 83377 Vachendorf

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

Objektnummer: 24102009 - 83377 Vachendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24102009	Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnfläche	ca. 165,92 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24102009 - 83377 Vachendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	193.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.07.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24102009 - 83377 Vachendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102009 - 83377 Vachendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102009 - 83377 Vachendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102009 - 83377 Vachendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24102009 - 83377 Vachendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102009 - 83377 Vachendorf

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 bietet Ihnen und Ihrer Familie Platz, Komfort und eine idyllische Lage. Das Haus wurde in den letzten 20 Jahren kontinuierlich saniert und befindet sich auf einem weitläufigen, sonnigen Grundstück von ca. 940 Quadratmetern. Das große Grundstück bietet viel Platz für Ihre Gartenträume und sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und Sonne zu jeder Tageszeit. Das Haus ist in einen Hang gebaut, sodass das Erdgeschoss im hinteren Teil nicht oberirdisch liegt und sich dort Teile des Kellers befinden. Auch die separate Einliegerwohnung mit Küche, Wohnbereich, Schlafzimmer und Bad, ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder zur Büronutzung, liegt im Erdgeschoss. Diese ist partiell mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, sowie der weitläufige Wohn- und Essbereich mit großem Panoramafenster und Ausgang zur überdachten Terrasse. Durch die Aufteilung und die flexible Nutzungsmöglichkeit eignet es sich hervorragend für Familien, die Platz für mehrere Generationen benötigen. In den Jahren 2021 und 2022 wurden zuletzt umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Heizung und die Installation einer modernen Photovoltaikanlage, die für eine energieeffiziente und umweltfreundliche Energieversorgung sorgt. Eine gepflegte Einbauküche und ein gemütlicher Wohn- und Essbereich mit Schwedenofen laden zum Verweilen ein. Die Garage bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Die im hinteren Teil des Erdgeschosses ehemals befindliche Sauna könnte auf Wunsch mit geringem Aufwand wieder reaktiviert werden. Weitere Ausstattungsmerkmale des Hauses sind unter anderem ein Anschluss für E-Fahrzeuge, ein Schwedenofen mit 9 KW, ein 800l Pufferspeicher, eine Entkalkungsanlage, eine überdachte Terrasse, sowie ein elektrisches Garagentor. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 24102009 - 83377 Vachendorf**

## Ausstattung und Details

Das Haus aus dem Jahr 1970 wurde in den letzten 20 Jahren regelmäßig von den derzeitigen Eigentümern modernisiert und saniert. Nachfolgend erhalten Sie eine Auflistung relevanter Maßnahmen:

- 2004 Kunststofffenster 2-fach verglast mit Jalousien
- 2004 teilweise Fliesen und Bödenerneuerung
- 2015 neues Badezimmer im Obergeschoss mit Wanne, bodennaher Dusche, verbreiteter Tür und Wäschefallrohr
- 2016 neuer Zaun und Holzlage aus Akazienholz
- 2017 Dachverlängerung Terrasse mit drei Dachfenstern
- 2018 Isolierung des Schlafzimmers (Wände, Decke und Boden) mit 5cm Kalziumsilikatplatten
- 2021 neue PV-Anlage mit 15,3 KW, Speicher 2x 7,5 KW, parallel geschaltet
- 2021 Wasserenthärtungsanlage der Firma Grünbeck
- 2022 neue Ölheizung mit 800 Liter Speicher Firma MHG
- 2022 Heizkörper in den Kinderzimmern erneuert, Außenwände isoliert mit 2,5cm Kalziumsilikatplatten
- 2023 Heizstab 5,5 KW (regelbar von 0,5-5,5 KW) der von der PV-Anlage gesteuert wird zur Warmwasseraufbereitung

Objektnummer: 24102009 - 83377 Vachendorf

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 24102009 - 83377 Vachendorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 193.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24102009 - 83377 Vachendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1 Berchtesgadener Land  
E-Mail: [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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