

Traunstein

# Vermietetes Einfamilienhaus (KfW40) mit Bergblick in guter Stadtrandlage

Objektnummer: 24102011



KAUFPREIS: 898.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 321 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24102011 - 83278 Traunstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24102011 - 83278 Traunstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24102011
Wohnfläche	ca. 153,43 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	898.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24102011 - 83278 Traunstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	21.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.07.2033	Energie- Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2023



Objektnummer: 24102011 - 83278 Traunstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102011 - 83278 Traunstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24102011 - 83278 Traunstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102011 - 83278 Traunstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24102011 - 83278 Traunstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102011 - 83278 Traunstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102011 - 83278 Traunstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24102011 - 83278 Traunstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102011 - 83278 Traunstein

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein ab Dezember 2024 vermietetes neues Einfamilienhaus mit höchstem Energieeffizienzstandard (KfW40), das sich zurzeit im finalen Bauabschnitt befindet und im November 2024 fertiggestellt wird. Die monatliche Kaltmiete beträgt bei Vertragsbeginn 1190 Euro. Besteht der Wunsch selbst die Immobilie zu beziehen, müssten die Mieter gekündigt oder eine Aufhebungsvereinbarung angestrebt werden.

Objektnummer: 24102011 - 83278 Traunstein

## Alles zum Standort

Dieses gehobene Neubau-Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Stadtrandlage der großen Kreisstadt Traunstein im gleichnamigen Landkreis. Die Nachbarschaft ist geprägt durch ausschließlich großzügige, gepflegte und ansprechende Wohnimmobilien. Die im Chiemgau gelegene Stadt zählt in dieser Region zu einem sehr attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort. Zahlreiche Boutiquen und traditionsreiche Geschäfte prägen u.a. den historischen Stadtkern, der immer wieder zu einem Stadtbummel einlädt. Darüber hinaus hat das Amts- und Landgericht hier seinen Sitz. Die nur wenige Kilometer entfernte Anschlussstelle Traunstein/Siegsdorf der Autobahn A8 gewährleistet 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. Dadurch bietet die Stadt Traunstein neben einem eigenen, reichhaltigen Kultur- und Freizeitangebot die Möglichkeit einer abwechslungsreichen Freizeitgestaltung. Die über die Grenzen hinaus bekannten Urlaubsregionen der Chiemgauer Alpen und des Berchtesgadener Landes runden das Angebot ab. Alle Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie eine sehr gute medizinische Versorgung inklusive des Klinikums Traunstein sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Ein komplettes Schulangebot und Weiterbildungseinrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Hervorzuheben ist auch die sehr gute Bahnanbindung durch den Bahnhof Traunstein, der auf seiner Hauptstrecke von München nach Salzburg sowohl durch Regionalzüge als auch durch den EC/IC Verkehr bedient wird.



Objektnummer: 24102011 - 83278 Traunstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 21.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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: 24102011 - 83278 Traunstein

## 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)