

Eggstätt

# !COMING SOON! Geräumige Erdgeschoss- Wohnung mit Sauna und großem Gartenanteil - Nähe Chiemsee

Objektnummer: 42195024



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 42195024 - 83125 Eggstätt

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

Objektnummer: 42195024 - 83125 Eggstätt

## Auf einen Blick

Objektnummer	42195024
Wohnfläche	ca. 89,24 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 42195024 - 83125 Eggstätt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	145.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.08.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 42195024 - 83125 Eggstätt

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0123 - 45 67 89 0

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

Objektnummer: 42195024 - 83125 Eggstätt

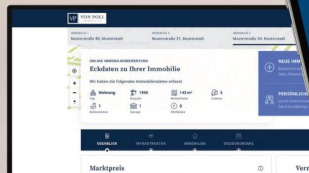
## Die Immobilie



### 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.

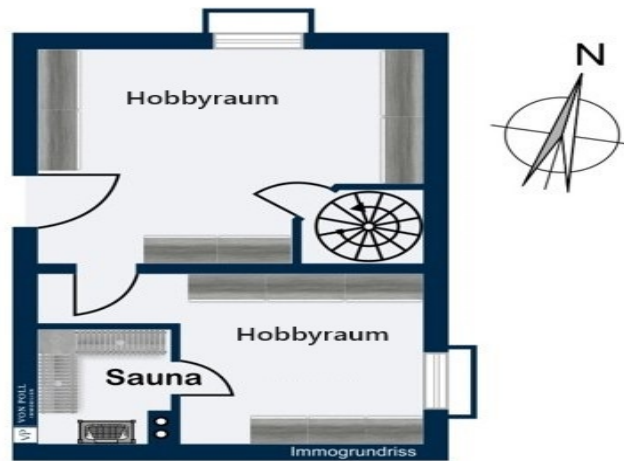
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 42195024 - 83125 Eggstätt

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 42195024 - 83125 Eggstätt

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Immobilie ist eine gepflegte Erdgeschoß-Wohnung eines Gebäudes aus dem Jahr 1990 mit einer Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup>. Sie besteht aus 2 Zimmern, darunter ein Schlafzimmer, ein großes Wohn-/Esszimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine Terrasse auf der Süd- und Ostseite mit zusätzlich großem Gartenbereich. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage nahe dem Naturschutzgebiet Eggstätt-Hemhofer Seenplatte, zwischen Hartsee und Chiemsee. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Flur, der mit sehr geräumigen Einbauschränken möbliert ist. Er führt in das schön geschnittene Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Erker. Hier sorgt ein Kamin mit Sitzbank für Gemütlichkeit und behagliche Wärme in der kalten Jahreszeit. Vom Flur aus kann dieser bequem beheizt werden. Im hellen und offenen Wohnbereich ist ein Ausgang auf die Südseite der Terrasse und Gartenbereich. Der Erker ist im bayerischen Stil gehalten und bietet durch die Fensterfront einen schönen Blick nach draußen. Er ist komplett möbliert mit einer Sitzbank, Esstisch und Stuhl und mit massiven Holzbalken mit Schnitzereien eingerahmt. Die Küche verfügt über eine moderne Einbauküche. Sehr praktisch ist hier auch der integrierte Ausgang auf die Ostseite der Terrasse und das große Grundstück. Von hier aus haben Sie schon beim Frühstück einen herrlichen, unverbaubaren Weitblick. Auch das gut geschnittene Schlafzimmer bietet einen direkten Ausgang auf die Ostseite der Terrasse. Von hier aus führt eine kleine Wendeltreppe in den Untergeschossbereich. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Dusche, zwei Waschbecken, Toilette und Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner. Zudem gibt es ein Gäste-WC mit Toilette und Waschbecken. Der Bodenbelag in den Wohnräumen ist aus Parkett, während das Badezimmer, WC und die Küche mit Fliesen versehen sind. Im Untergeschoss stehen weitere Räumlichkeiten zur Verfügung. Ein Raum mit Tür zur Wendeltreppe, die zum Schlafzimmer führt sowie ein weiterer Raum mit eingebauter Sauna. Aktuell werden die beiden Räume als Hobbyräume genutzt, können natürlich auch als Keller-/Abstellräume genutzt werden. Zur Immobilie gehört auch ein kleines Gerätehäuschen sowie eine Garage. Die Lage des Objekts, nahe eines Naturschutzgebietes und in Seenähe (Hartsee ca. 1 km und Chiemsee ca. 6 km), bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten. Diese Immobilie eignet sich perfekt für Paare oder Singles, die Wert auf eine gemütliche und gepflegte Wohnung mit ruhiger Lage legen. Aufgrund der guten Ausstattung und des gemütlichen Ambientes eignet sich die Wohnung auch ideal für eine professionelle Ferienvermietung. Aktuell besteht ein ungekündigter Vertrag zur professionellen Wohnungsbetreuung und Ferienvermietung. Für weitere Fragen dazu stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser schönen Wohnung.

Objektnummer: 42195024 - 83125 Eggstätt

## Ausstattung und Details

### ERDGESCHOSS

- Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Kamin mit Sitzbank im Wohnbereich, Befeuerung vom Flur aus
- Erker mit kompletter Möblierung: Sitzbank mit Esstisch und Stuhl
- Küche mit Einbauküche
- Schlafzimmer mit Wendeltreppe ins Untergeschoss
- Ausgang auf die Terrasse von Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, zwei Waschbecken, Toilette und Anschluß für Waschmaschine und Trockner
- Gäste-WC mit Toilette und Waschbecken
- Flur mit großem Einbauschränk
- Boden: in den Wohnräumen Parkett, im Badezimmer, WC und Küche Fliesen

### UNTERGESCHOSS

- Ein Raum mit Anschluß an die Wendeltreppe mit Tageslichtfenster, ein Raum mit Sauna
- Boden: Laminat in Naturholzoptik

### SONSTIGES

Kleines Gerätehäuschen, Garage

Objektnummer: 42195024 - 83125 Eggstätt

## Alles zum Standort

Eggstätt liegt auf einem flachen Höhenrücken (539 m) zwischen dem stark hügeligen Waldseengebiet im Westen und dem ebenen Frei- bzw. Weitmoos im Nordwesten des Chiemsees, in einem der größten und ältesten Naturschutzgebiete Bayerns, der Eggstätt-Hemhofer Seenplatte. Die Gemeinde hat mit viel Aufwand einen Naherholungspark mit Gartenrestaurant errichtet. Bis zur Badestelle ist es ca. 1 km, mit dem Fahrrad in ca. 4 Min. zu erreichen. Es gibt Kinderspielplätze, große Liegewiesen, Beachvolleyball- und Bolzplätze, eine Minigolfanlage und eine wunderschöne Strandanlage mit Terrassen und Holzstegen. Wer das Segeln oder Surfen liebt, der fährt in 7 Minuten zum Chiemsee. Golfplätze und Reitanlagen gibt es in der nahen Umgebung. Wanderer und Radfahrer werden die leicht hügelige Landschaft zwischen den Seen sehr lieben, denn es gibt gut gekennzeichnete Wander- und Radwege in alle Richtungen – bis an den Alpenrand und weiter. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie alle im Ort. Eggstätt hat eine Grundschule, Kinderergärten, Ärzte und eine Apotheke. Die Schulbusse im Landkreis befördern die Schulkinder aller Gemeinden, insbesondere nach Prien zu den weiterführenden Schulen (Realschule, Gymnasium, Waldorfschule). Bis Bad Endorf zum Bahnhof sind es 7 km und bis Prien fährt man in 12 Minuten. Entfernungen: Hartsee ca. 1 km Chiemsee ca. 6 km Bad Endorf ca. 8 km Prien ca. 10 km Rosenheim ca. 24 km München ca. 92 km München Flughafen ca. 83 km

Objektnummer: 42195024 - 83125 Eggstätt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 145.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 42195024 - 83125 Eggstätt

## 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)