

Traunstein

# Neubau Erstbezug - modernes Einfamilienhaus (KfW40) mit Bergblick & großzügiger Terrasse in Bestlage

Número de propiedad: 24102011



PRECIO DE COMPRA: 898.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 153,43 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 321 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24102011 - 83278 Traunstein

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24102011 - 83278 Traunstein

## De un vistazo

Número de propiedad	24102011
Superficie habitable	ca. 153,43 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	898.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24102011 - 83278 Traunstein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	21.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.07.2033	Clase de eficiencia energética	A+

Número de propiedad: 24102011 - 83278 Traunstein

## La propiedad





Número de propiedad: 24102011 - 83278 Traunstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24102011 - 83278 Traunstein

## La propiedad





Número de propiedad: 24102011 - 83278 Traunstein

## La propiedad





Número de propiedad: 24102011 - 83278 Traunstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24102011 - 83278 Traunstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24102011 - 83278 Traunstein

## La propiedad





Número de propiedad: 24102011 - 83278 Traunstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24102011 - 83278 Traunstein

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein hochwertiges Einfamilienhaus mit höchstem Energieeffizienzstandard (KfW40), das sich zurzeit im finalen Bauabschnitt befindet und voraussichtlich im November 2024 fertiggestellt wird. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 321m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 5 Zimmern, einem Badezimmer, einem Gäste-WC und einem HWR/Technikraum, ist dieses Haus ideal für Familien oder Paare, die Wert auf gehobene Ausstattungsqualität legen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten viel Licht einfängt und einen schönen Blick auf die nahegelegenen Berge bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. An den Wohnbereich grenzt die offen gestaltete Küche, die ausreichend Platz für moderne Küchenmöbel und -geräte bietet. Das Haus verfügt über drei geräumige Zimmer im Obergeschoss, die alle mit Kabelanschlüssen ausgestattet sind, sodass jeder Bewohner sein eigenes Entertainment-Setup genießen kann. Das vorgesehene Masterschlafzimmer verfügt über eine eigene Ankleide, die beiden angrenzenden Zimmer eigenen sich sowohl als Kinder- als auch Gästezimmer oder Büroräumlichkeiten für die Arbeit im Homeoffice. Die Fenster sind in einem ansprechenden Innen-Weiß und Außen-Grau gestaltet, bestehen aus langlebigem Kunststoff und sind dreifachverglast und schallgeschützt, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Das Badezimmer ist mit einer bodennahen Dusche und einem Doppelwaschtisch ausgestattet und bietet somit modernen Komfort und genügend Platz. Die Immobilie ist zudem mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Für die praktischen Aspekte des Alltags gibt es einen Technik- bzw. Hauswirtschaftsraum, der Platz für Waschmaschine und Trockner bietet, sowie einen Dachboden mit ausreichend Speicherfläche. Zwei Stellplätze auf dem Grundstück sorgen dafür, dass Sie Ihre Fahrzeuge bequem und sicher abstellen können. Das Einfamilienhaus punktet nicht nur durch seine hochwertige Ausstattung, sondern auch durch seine Lage mit Bergblick. Der Gartenbereich bietet eine angenehme Größe, um ihn nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Die große Terrasse ist ideal dafür geeignet, gemütliche Stunden im Freien zu verbringen oder Gäste zu empfangen. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur des täglichen Bedarfs. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind in der Nähe und bequem erreichbar. Da es sich um einen Neubau mit Erstbezug handelt, profitieren die zukünftigen Bewohner von den neuesten baulichen Standards und moderner Energietechnik, wie der Luftwärmepumpe oder der zentralen Wohnraumbelüftung. Das Haus ist bezugsfertig und bietet dank der gehobenen Ausstattungsqualität ein hohes Maß an Wohnkomfort. Für weitere Informationen oder zur

Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Número de propiedad: 24102011 - 83278 Traunstein

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24102011 - 83278 Traunstein

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24102011 - 83278 Traunstein

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)