

Inzell

# RESERVIERT: Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit sonnigem Garten

????????? ??????????: 24102007

????? ??????: 642.000 EUR • ??????????: ca. 100,42 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ?????: 384 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24102007 - 83334 Inzell

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24102007 - 83334 Inzell

?? ??? ??????

???????? ??????????	24102007	????? ???????	642.000 EUR
????????????	ca. 100,42 m <sup>2</sup>	??????	
????? ???????	?????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
?????????	4		
????????????? ??? ???????????	3	????????? ??????????????	?????????
???????????	2	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2000	??????	
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24102007 - 83334 Inzell

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	181.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	11.06.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	F
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

???????? ??????????: 24102007 - 83334 Inzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24102007 - 83334 Inzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24102007 - 83334 Inzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24102007 - 83334 Inzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24102007 - 83334 Inzell

?? ?????????



??????? ???????: 24102007 - 83334 Inzell

??? ?????? ???????????

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2000 befindet sich in gepflegtem Zustand und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 100,42m<sup>2</sup>. Auf dem sonnigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 384 m<sup>2</sup> bietet das Haus genügend Platz für eine kleine Familie oder Paare. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer - ein Hauptbadezimmer im Obergeschoss mit Wanne und Dusche, sowie ein kleines Gästebad im Erdgeschoss mit Dusche. Ein zusätzliches WC befindet sich im Untergeschoss. Besonders hervorzuheben sind die insgesamt zwei Balkone und die sonnige Terrasse, inklusive Markise, die zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einladen. Der Außenbereich bietet zudem genügend Platz, um sich im Freien zu bewegen und die Sonne zu genießen. Ein Gartenhäuschen ermöglicht die elegante Unterbringung von Gerätschaften oder Fahrrädern. Der offene und helle Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und bietet Platz für einen charmanten Essbereich im Erker, der einen wunderbaren Ausblick auf den Garten und die umliegenden Berge bietet. Die Immobilie wird über eine Zentralheizung beheizt, was für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Da das gesamte Gebäude, mit Ausnahme kleinerer Nutzflächen, über eine Fußbodenheizung verfügt ist es zudem leicht möglich bei einer Sanierung der Heizungsanlage auf eine Wärmepumpe umzusteigen, ohne das große bauliche Maßnahmen notwendig sind. Ebenfalls vorhanden sind eine Garage sowie zwei Stellplätze im Freien, die ausreichend Platz für ihre Fahrzeuge bieten. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit zu erreichen. Die Umgebung punktet zudem mit viel Grün und lädt zu Spaziergängen in der Natur ein. Seit Erbauung des Hauses im Jahr 2000 sind keine relevanten Modernisierungen vorgenommen worden. Diese sollten entsprechend in den nächsten Jahren nach und nach eingeplant werden. Die Immobilie ist kurzfristig nach Vereinbarung bezugsfrei und nicht vermietet. Für weitere Informationen oder Unterstützung bei der Finanzierung kontaktieren Sie uns gerne.

??????? ???????: 24102007 - 83334 Inzell

??? ??? ??? ????????????

Diese schöne Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in der Gemeinde Inzell inmitten der Chiemgauer Alpen. Die überregional bekannte Gemeinde bildet gleichzeitig das Tor zum Berchtesgadener Land. Durch die sogenannte „Zwing“, eine Bergenge zwischen Inzell und Weißbach, erreicht man in nur 15 Minuten die Stadt Bad Reichenhall und in einer knappen halben Stunde die Marktgemeinde Berchtesgaden und seine umliegenden Gemeinden. Die nur wenige Kilometer von Inzell 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. Ideal geeignet auch für Berufspendler, die den Ort Inzell als Freizeit- und Wohnoase zu schätzen wissen. Alle Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie eine gute medizinische Versorgung sind in unmittelbarer Nähe des Hauses vorhanden. Der Großteil der kleinen und mittelständischen Fachgeschäfte ist vom Ortskern gut zu Fuß erreichbar. Neben dem ortseigenen Kindergarten betreibt die Gemeinde auch eine eigene Grund- und Mittelschule, sowie eine Musikschule und eine Gemeindebücherei. Für den Besuch eines Gymnasiums ist nur eine kurze Auto- oder Busfahrt in die Kreisstädte Bad Reichenhall oder Traunstein notwendig. Mit seiner romantischen Alpenlandschaft, den tiefgrünen Almwiesen sowie den glasklaren Bergseen und Bächen bietet Inzell die Möglichkeit einer abwechslungsreichen Freizeitgestaltung unabhängig von jedem Lebensalter. Egal ob Wandern, Paragliding, Tennis, Skifahren, Langlaufen oder eine ausgiebige Radtour zu einer der vielen urigen Almhütten - dieser Luftkurort lädt sowohl im Sommer als auch im Winter zu einem attraktiven Freizeitprogramm ein.

??????? ???????: 24102007 - 83334 Inzell

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 181.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24102007 - 83334 Inzell

????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

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)