

Pittenhart

****RESERVIERT**** Energieeffizientes großzügiges EFH in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 42195017



???? ??????: 1.040.000 EUR • ??????????: ca. 191,62 m² • ?????????: 9 • ??????? ??: 817 m²

???????? ??????????: 42195017 - 83132 Pittenhart

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

???????? ?????????: 42195017 - 83132 Pittenhart

?? ??? ??????

???????? ?????????	42195017	????? ???????	1.040.000 EUR
????????????	ca. 191,62 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	9	??????????	?????????
???????????????? ???	6	????????????????	????????
????????????	3	????????????????????????????	ca. 190 m ²
????? ?????????????	2009	??????	????????
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 42195017 - 83132 Pittenhart

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????????	?????????	28.50 kWh/m ² a
?????????????	17.07.2026	?????????????	
???????????????????		?????????????	
????????? ???		?????????????	A+
????? ????????????	?????????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 42195017 - 83132 Pittenhart

?? ?????????



???????? ??????????: 42195017 - 83132 Pittenhart

?? ?????????



???????? ??????????: 42195017 - 83132 Pittenhart

?? ?????????



???????? ??????????: 42195017 - 83132 Pittenhart

?? ?????????



???????? ??????????: 42195017 - 83132 Pittenhart

?? ?????????



???????? ??????????: 42195017 - 83132 Pittenhart

?? ?????????



??????? ???????: 42195017 - 83132 Pittenhart

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

In unmittelbarer Nähe des Chiemsees in ruhiger Lage liegt dieses sehr gepflegte moderne Einfamilienhaus, welches im Jahr 2009 fertiggestellt wurde. Es bietet Platz für eine Wohnfläche von ca. 191,62 m² auf einem Grundstück von ca. 817 m². Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, sowie 2 große Balkone und Terrassen. Errichtet wurde das Haus in Ziegelbauweise (T 7 Schlagmann Poroton, 42,5 cm breit mit Perlitfüllung) und besticht durch seine edle und bis ins Detail durchdachte Innenausstattung und Aufteilung. Die Ausstattung des Hauses ist gehoben und bietet höchsten Wohnkomfort. Die Heizung erfolgt über eine Kombination aus Holzofenheizung und Zentralheizung mit Fußbodenheizung, was für angenehme Wärme sorgt. Die lichtdurchflutete Raumaufteilung ist optimal gestaltet und bietet viel Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Die großzügigen Räumlichkeiten lassen viel Licht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der Sichtdachstuhl im Obergeschoss wurde mit 28 cm Isoflock gedämmt, hier befindet sich das Badezimmer mit Wäscheabwurf direkt in die Waschküche im Untergeschoss, großzügiger Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschtisch. Ebenso 5 Schlafräume mit Sichtbalken, wovon 4 eine weitere Empore haben, welche man jeweils über eine gut begehbare Holzterrasse erreicht. Darüber hinaus haben diese vier Zimmer jeweils einen zusätzlichen Ausgang zu den Balkonen (Süd- und Westbalkon). Ein weiteres Zimmer, welches zur Zeit als Ankleidezimmer genutzt wird, rundet diesen oberen Bereich ab. Der gut proportionierte Garten um das Haus bietet ausreichend Platz für Entspannung und Erholung im Freien. Die integrierten Hochbeete erfreuen den Hobbygärtner, das Kinderspielhaus die Kinder. Hier können Sie die warmen Sommertage genießen oder gemütliche Abende mit Ihren Liebsten verbringen. Zusätzlich bietet im Untergeschoß ein weiteres Zimmer die Möglichkeit zum Wohnen oder auch als Hobbyraum. Ebenso wurde ein Raum für den Einbau einer Sauna vorbereitet, Dusche und Waschbecken sind hier bereits installiert. Im Untergeschoß befinden sich zudem noch eine Waschküche, ein Heizraum mit allen technischen Ausstattungen, eine große Werkstatt, ein weiterer Hobbyraum und ein Lagerraum sowie einen Außenzugang. Die große Doppelgarage mit weiteren Stauflächen sowie ein gepflasterter Außenplatz gewähren auch für einen größeren Fuhrpark die Stellmöglichkeit. Im hinteren Bereich des Hauses bietet ein Freiplatz eine weitere Möglichkeit der Entfaltung. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, die in einer naturnahen Umgebung Ihre Kinder aufwachsen sehen wollen oder aber auch für Paare die großzügiges Wohnen mit dem Arbeiten und Leben nahe dem Chiemsee verbinden wollen. Aber auch als Ferienimmobilie eignet sich dieses tolle Refugium zum Baden, Wandern, Segeln oder auch einfach nur zum Verweilen im eigenen Garten. Weiterführende Schulen in den naheliegenden Orten wie Obing und Traunstein, die

Grundschule bis zur 4. Klasse und ein eigener Kindergarten, Apotheke, Ärzte und Lebensmittelversorgung ist vor Ort gewährleistet, auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gut, was eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte ermöglicht. Das Haus steht ab MITTE DEZEMBER 2024 zur Übergabe an den Erwerber zur Verfügung. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns von Ihnen zu hören.

???????? ??????????: 42195017 - 83132 Pittenhart

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

- Ziegelbauweise (42,5 cm breite perlitgefüllte Poroton Planziegel von Schlagmann)
- Dachdämmung mit 28 cm Isoflock, Sichtdachstuhl
- Heizung, 8900L Pufferspeicher mit Temperaturschichtung
- Für Brauchwasser und Fußbodenheizung (voneinander unabhängig über jeweils eigenen Mischer/Wärmetauscher)
- Zwei voneinander unabhängige Wärmequellen: Holzofen mit Wassertasche OFKA POWALL Vario K
Nennwärmeleistung 6kW (Raumheizung), 25 kW (Wasserheizung)
Brennmaterial: Scheitholz oder Holzpresslinge
- Sonnenkollektoren, 16 Stck. Flachkollektoren, Typ Logasol SKN3.0-S V2 von Buderus
- Raffstores, Warema Leichtmetall-Raffstore, alle elektrisch, Typ E 80 A6, windstabil
- PV-Anlage
Zwei Kreise auf einen Wechselrichter
Volleinspeisung (ohne Abzweig für Eigenverbrauch)
Wechselrichter: Fronius IG 40
Im Schnitt ca. 4,3MWh/a Einspeisung pro Jahr
Einspeisevergütung ca. 158 – 188 € pro Monat (kontinuierlich auf 12 Monate aufgeteilt)
- Fußboden EG und 1. OG
Hain Naturholzboden mit geölter Oberfläche
„Eiche Lava“ Ambiente Einblatt Landhausdiele, Gebürstet Geölt – Rustikal
- Zentralstaubsauger, Typ Allaway A30 in Garage, UG, EG, OG
- Lüftungssystem, VALLOX ValloPlus SE 500, Zuluft in allen Wohnräumen (auch Keller), Abluft in Bädern, WC und Küche
- Fliegengitter, Alurahmen mit Fliegengitter/Mückenschutz vor nahezu allen Fenstern
- Starkstromanschlüsse, Wanddosen in Garage, Abstellraum und Werkstatt, Vorbereitung für Sauna
- Rauchwarnmelder, mehrere mit Kabel verbundene Melder (registriert ein Melder Rauch, alarmieren alle miteinander verbundenen Melder), von GIRA Dual/VdS 2330 02
- Duplex Weichwasseranlage (BWT AQA Lite S)
- Netzwerksteckdosen in nahezu allen Räumen
- Internetanschluss möglich lt. Internetrecherche, z. B. 1.000 MBit/s über diverse Anbieter (unverbindliche Angabe, ohne Gewähr)

???????? ??????????: 42195017 - 83132 Pittenhart

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

Bekannt als Urlaubsdestination liegt die Region Chiemsee im Chiemgau, neben einer hervorragenden Gastronomie, auch für unberührte Natur, tolle Wander- und Freizeitmöglichkeiten, Naturschutzgebiet und herrliche Aussichten – nirgends zeigt sich die Chiemseelandschaft facettenreicher und ursprünglicher. Genießen Sie das Leben – Schwimmen, Segeln, Kanufahren, Wandern oder einfach nur mit einem guten Buch in der Sonne liegen: Die einladende Umgebung hat vieles zu bieten. Auf Ihrer Erkundungstour entdecken Sie kleine Geschäfte, Cafés und Restaurants am See, aber auch in kürzester Zeit bekannte umliegende Orte wie Chieming, Gstadt, Prien oder Traunstein. Unabhängig von Ihren eher sportlichen oder kulturellen Präferenzen, können Sie hier Ihre wertvolle Freizeit inmitten einer guten und wachsenden Infrastruktur genießen, die von Ihrem neuen Zuhause sehr gut zu erreichen ist. Vor der einmalig schönen Kulisse der Chiemgauer Alpen und nahe der Naturschutzgebiete Seeoner Seen und Eggstätter Seenplatte liegt die Gemeinde Pittenhart. Die Gemeinde hat etwa 2000 Einwohner. Ein eigener Kindergarten, die Grundschule bis zur 4. Klasse sowie Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken finden Sie vor Ort. Haupt- und Mittelschulen sind im naheliegenden Ort Obing sowie weiterführende Schulen in Traunstein und Trostberg sehr gut zu erreichen. Sport wird auch in Pittenhart groß geschrieben. Mehrzweckhalle, Sport- und Fußballplatz, Pumptrack und Schießstand gewähren eine gehörige Auslastung. Sämtliche Vereine, wie Schützenverein, Sportverein, Trachtenverein, Feuerwehr sind nur ein paar wenige die Pittenhart ausweisen kann.

??????? ?????????: 42195017 - 83132 Pittenhart

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2026. Endenergieverbrauch beträgt 28.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Solar. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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 Handelsregistersauszugs, 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.

???????? ??????????: 42195017 - 83132 Pittenhart

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

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

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23 Chiemsee
E-Mail: chiemsee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com