

Seeon-Seebruck

# COMING SOON Traumhafter Bergblick inkludiert: Klassische Familienoase mit naturnahem Paradies

????????? ??????????: 42195034



????? ?????????: 1.320.000 EUR • ??????????: ca. 145,82 m<sup>2</sup> • ?????????: 5.5 • ????????? ???? : 983 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 42195034 - 83376 Seeon-Seebruck

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

???????? ??????????: 42195034 - 83376 Seeon-Seebruck

?? ??? ??????

???????? ??????????	42195034	????? ???????	1.320.000 EUR
????????????	ca. 145,82 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	5.5	????????????????	????????????????
???????????? ???	5	????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
????? ?????????????	1996		
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ???????	????? ?????????????	2024
		????????	???????
		????????????	????????????
		????????	?????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 42195034 - 83376 Seeon-Seebruck

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	???????? ???????????? ????????????	57.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ??????????	18.06.2034	???????????? ????????????	B
????? ???????????	?????	???????????? ???????????? ????????????	1996

???????? ?????????: 42195034 - 83376 Seeon-Seebruck

?? ?????????



???????? ??????????: 42195034 - 83376 Seeon-Seebruck

?? ?????????



???????? ??????????: 42195034 - 83376 Seeon-Seebruck

?? ?????????



???????? ??????????: 42195034 - 83376 Seeon-Seebruck

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1996, welches regelmäßig modernisiert und instand gehalten wurde, zuletzt im Jahr 2024. Die Immobilie liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 983 m<sup>2</sup> in sehr ruhiger Lage und bietet eine Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup>, verteilt auf 6,5 Zimmer. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, die Wert auf großzügige Raumaufteilung und modernisierte Ausstattung legen. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen. Im Erdgeschoss betritt man den Wohnbereich über einen einladenden großzügigen Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Die Böden sind vollständig gefliest und die Wände frisch weiß gestrichen. Das geräumige Wohn- und Esszimmer ist offen gestaltet und bietet durch den Kaminofen eine gemütliche Atmosphäre. Große Fensterelemente geben einen wunderschönen Blick frei auf Landschaft und Berge. Große Schiebetürelemente auf zwei Seiten, Süden und Westen, vermitteln das Gefühl im Freien zu sitzen. Im Sommer kommt hier die große Terrassenfläche voll zur Geltung. Ein Teilbereich ist überdacht. Dieser Freisitz ist direkt vom Wohnzimmer zugänglich, aber auch von der Küche, deren Terrassenausgang gleich daneben liegt. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Einbauschränken, roten und naturholzfarbenen Fronten sowie Marken-Elektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine Esstischgruppe. Von hier aus erreichen Sie ebenso die Terrasse auf der Westseite und den überdachten Freisitz, der den perfekten Platz bietet und vor Sonne und Sommerregen schützt und so gemütliche Stunden garantiert sind. Fußbodenheizung sorgt im gesamten Erdgeschoss, neben dem Kaminofen und zusätzlichen Radiatoren im Wohnzimmer, für behagliche Wärme. Ein Tageslichtbad mit Dusche, beheiztem Wandspiegel und weiteren Annehmlichkeiten komplettiert das Erdgeschoss. Im Obergeschoss dominieren helle Räume mit Korkböden in den Zimmern und einer gefliesten Badlandschaft. Die offenen Holzbalkendecken verleihen den Räumen zusätzlichen Charme. Die Etage bietet vier Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zum überdachten Südbalkon, und zwei weitere Zimmer im Norden. Das geräumige Badezimmer verfügt über zwei separate Waschtische, eine freistehende Badewanne, eine Runddusche sowie zwei spezielle Bagnotherms als Handtuchheizkörper. Das Untergeschoss beherbergt ein sehr helles Zimmer mit, großen Tageslichtfenstern das sich als Gäste- oder Jugendzimmer eignet, wie natürlich auch als Arbeitsbereich in dem Sie Kunden empfangen können und Ihre Privatsphäre ungestört bleibt. Das Zimmer verfügt über Platz für eine kleine Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Dusche. Der Zugang zum Untergeschoss ist auch durch einen separaten Eingang auf der Ostseite des Grundstücks möglich. Zusätzlich bietet dieses Geschoss zwei beheizte Kellerräume, wovon einer bereits als Waschkraum großzügig möbliert ist und einen Heizungsraum mit Platz für Öl-Tanks. Im Außenbereich sind ein großes Gartenhaus mit



Kupfereindeckung und ein kleineres Gerätehaus zu finden. Das große Grundstück wurde mit einer durchdachten Planung perfekt gestaltet und auch auf kleinste Details geachtet. Eine Regenwasserzisterne unterstützt die Gartenbewässerung. Für Fahrzeuge stehen eine Garage und ein großes Carport zur Verfügung, in dem auch ein Wohnmobil Platz hat. Die fortlaufenden Renovierungen, darunter die Aktualisierung des Badezimmers im Obergeschoss und der Küche im Erdgeschoss im Jahr 2024 sowie des Duschbades im Erdgeschoss im Jahr 2023, garantieren eine moderne Wohnqualität. Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihren gepflegten Zustand und die durchdachte Raumaufteilung. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst ein Bild von dieser ansprechenden Familienresidenz zu machen.

???????? ??????????: 42195034 - 83376 Seeon-Seebruck

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

#### ERDGESCHOSS

Böden: komplett gefliest

Wände: frisch weiß gestrichen

Tageslichtbad: Boden und wandhoch gefliest, Toilette, Waschtisch mit Unterschrank und beheiztem Wandpiegel mit integrierter Beleuchtung, Dusche,

Küche: hochwertige Einbauschränke, Küchenfronten in Rot und Naturholz, Marken-Elektrogeräte, Platz für eine Esstischgruppe, Ausgang auf die Terrasse im Westen

Wohn-/Esszimmer: offen gestaltet mit Ausgang auf die Terrasse im Süden und im Westen, Kaminofen

Heizung: Fußbodenheizung im gesamten EG, im Wohnzimmer zusätzlich mit Radiatoren und Kaminofen

#### OBERGESCHOSS

Böden: In den Zimmern Korkböden, Bad gefliest

Wände: frisch weiß gestrichen

Decke: offene Holzbalkendecke

Heizung: im Bad Fußbodenheizung mit zwei zusätzlichen Bagnotherms, in den Zimmern Radiatoren,

Insgesamt vier Schlafzimmer. Davon zwei Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon im Süden, und zwei Zimmer im Norden.

Bad: Zwei separate Waschtische mit Unterschrank, großer Spiegelschrank mit Beleuchtung, Seitenschrank, Runddusche, freistehende Badewanne, zwei Handtuchheizkörper, Toilette

überdachter Holzbalkon mit Südausrichtung

#### UNTERGESCHOSS

Böden: komplett gefliest

Wände: frisch weiß gestrichen

Ein Zimmer mit Tageslichtfenstern und Anschluß für eine Einbauküche

Bad mit Dusche, Toilette und Handwaschbecken

Zwei beheizte Kellerräume

Heizungsraum mit Raum für Öl-Tanks

sep. Zugang über eine Außentreppe

#### SONSTIGES

Ein großes Gartenhaus mit Kupfereindeckung

Ein kleines Garten-/Gerätehaus

Regenwasserzisterne

Parken: Eine Garage und ein Carport für ein Wohnmobil passend

## RENOVIERUNGEN

2024 Bad OG

2024 Küche EG

2023 Duschbad EG

???????? ??????????: 42195034 - 83376 Seeon-Seebruck

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

Als Teilort von Seeon-Seebruck, liegt der staatlich anerkannte Erholungsort Truchtlaching im oberbayerischen Landkreis Traunstein. Die Alz teilt den Ort und bietet an seinen Ausläufern ein wunderbares Naherholungsgebiet. Bestens versorgt sind Sie hier mit Gaststätten und Restaurants. Für die täglichen Einkäufe steht ein Lebensmittelgeschäft und eine Bäckerei zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken bieten Traunstein, Trostberg und Traunreut. Ein Kindergarten befindet sich fußläufig in ca. 750 m, die Grundschule in Seeon. Weiterführende Schulen in den umliegenden Städten. Truchtlaching ist der ideale Ausgangspunkt für Rad- und Wanderausflüge. Ein besonderer Radweg mit ca. 27 km Länge führt durch Seebruck, Truchtlaching und Seeon. Der Chiemsee bietet für Wassersportfans jegliche Möglichkeiten an. Das Chiemseebad mit einer der größten Liegewiesen ist nur 5 km entfernt. Das Alzbad, in nur 850 m fußläufig zu erreichen, ist ein frei zugängliches Badegelände mit Spielplatz, großer Liegewiese und Kiosk. Auch Begsportbegeisterte kommen voll auf ihre Kosten durch die nahe gelegenen Chiemgauer Alpen, mit Wandern, Klettern, Skifahren, Langlauf und vieles mehr. Unsere hier angebotene Immobilie liegt im Süden von Truchtlaching mit unverbaubarer Aussicht auf die Berge in einer sehr ruhigen Anliegerstraße. Entfernungen: Alzbad ca. 0,85 km Chiemseebad Seebruck ca. 5 km Traunreut ca. 10 km Trostberg ca. 13 km Traunstein ca. 16 km Salzburg ca. 64 km München ca. 88 km Flughafen Salzburg ca. 52 km Flughafen München ca. 98 km

??????? ????????: 42195034 - 83376 Seeon-Seebruck

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 57.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 42195034 - 83376 Seeon-Seebruck

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

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

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)