

Bayerisch Gmain

# Neuwertiges und modernes Einfamilienhaus in Bestlage von Bayerisch Gmain

Objektnummer: 24102006



KAUFPREIS: 898.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120,37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24102006 - 83457 Bayerisch Gmain

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

Objektnummer: 24102006 - 83457 Bayerisch Gmain

## Auf einen Blick

Objektnummer	24102006
Wohnfläche	ca. 120,37 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2007
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	898.500 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 169 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24102006 - 83457 Bayerisch Gmain

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	33.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.09.2032	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24102006 - 83457 Bayerisch Gmain

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102006 - 83457 Bayerisch Gmain

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102006 - 83457 Bayerisch Gmain

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102006 - 83457 Bayerisch Gmain

## Die Immobilie





Objektnummer: 24102006 - 83457 Bayerisch Gmain

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102006 - 83457 Bayerisch Gmain

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102006 - 83457 Bayerisch Gmain

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102006 - 83457 Bayerisch Gmain

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus aus dem Jahr 2006, das in einer ruhigen und sonnigen Lage auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut wurde. Die Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> verteilt sich großzügig über zwei Etagen. Zusätzliche Nutzfläche ergibt sich durch das vollunterkellerte Untergeschoss, dem überdachten Geräteunterstand zwischen Eingang und Garage, sowie dem Gartenhaus auf der Rückseite des Hauses. Das moderne und sehr gepflegte Haus verfügt über eine große Garage mit elektrischem Tor, sowie drei Stellplätze, die ausreichend Platz für weitere Fahrzeuge bieten. Die energieeffiziente Fußbodenheizung wird durch eine Wärmepumpe betrieben, was zu niedrigen Energiekosten führt. Französische Balkone und Terrakottaböden runden das hochwertige Gesamtbild ab. Das Erdgeschoss des Hauses teilt sich auf in eine Diele mit Garderobenbereich und Gäste-WC. Von hier aus gelangt man in den weitläufigen Wohn- und Essbereich mit Kamin und Zugang zu den Terrassen, die von einem idyllischem Garten umgeben sind. Die offene Einbauküche mit Dunstabzug und Tresen stellt eine moderne Kochgelegenheit bereit, während das Küchenequipment in der angrenzenden Speise Platz findet. Im Obergeschoss des Hauses befindet sich das Badezimmer mit hochwertigen Armaturen, Badewanne und Dusche. Das Schlafzimmer mit Ankleide bietet einen fantastischen Ausblick in die umliegende Bergwelt. Zwei weitere Räume bieten eine Vielzahl von Möglichkeiten für die individuelle Nutzung. Die großzügige Raumaufteilung und die gehobene Ausstattung machen dieses Haus zu einem idealen Ort für Familien oder Paare, die Komfort und Wohnqualität schätzen. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24102006 - 83457 Bayerisch Gmain

## Ausstattung und Details

Der moderne und gepflegte Zustand der Immobilie zeugt von einer hochwertigen Ausstattung und sorgt für ein angenehmes Wohnerlebnis. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen, während die großen Kunststoffenster für ausreichend Tageslicht und helle Wohnräume sorgen. Der großzügige Wohn- und Essbereich punktet mit einem gemütlichen Kamin, der an kalten Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der Weinkeller, der optimal für die Lagerung edler Tropfen geeignet ist, sowie der Fitnessraum, der ideal für sportliche Aktivitäten genutzt werden kann, sich aber auch durch die Fußbodenheizung als zusätzliches (Gäste-)Zimmer anbietet. Zudem bietet der vollunterkellerte Bereich ausreichend Platz für Stauraum und Hobbyaktivitäten.

Der Garten mit zwei Terrassen, Markise und geschmackvoller Einfriedung bietet einen herrlichen Ausblick in die umliegende Alpenwelt und lädt zum gemütlichen Verweilen ein.

Objektnummer: 24102006 - 83457 Bayerisch Gmain

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer sehr gepflegten Gegend von Bayerisch Gmain. Das Nachbarschaftsbild ist geprägt von stilvollen Landhäusern. Das Zentrum von Bad Reichenhall ist entweder mit dem Fahrrad oder fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Dementsprechend sind alle Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie eine gute medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe des Hauses vorhanden. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch die 2005 erstellte Rupertustherme, die den Bewohnern ganzjährig einen hohen Erholungswert bietet. Ebenso verfügt Bayerisch Gmain über eigene Einkaufsmöglichkeiten inkl. eines Edeka Centers. Nicht zuletzt auch durch die nur wenige Autominuten entfernte weltbekannte österreichische Festspielstadt Salzburg, hat Bad Reichenhall eine außerordentliche Wohnattraktivität, ohne jedoch das hohe Preisniveau Salzburgs übernommen zu haben. Durch die Nähe zu Salzburg ist die Region ausserdem an einem internationalen Flughafen angeschlossen. Klimatisch hat die Umgebung eine bevorzugte Lage im Saalachtal mit der umgebenden Bergwelt. Zu erwähnen ist die älteste Kabinen-Seilbahn Deutschlands auf den Predigtstuhl, sowie der Gebirgsstock des Hochstaufen.

Objektnummer: 24102006 - 83457 Bayerisch Gmain

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 33.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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.

Objektnummer: 24102006 - 83457 Bayerisch Gmain

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)