Waging am See

Herrliches, naturnahes Familienidyll

CODE DU BIEN: 25195034

PRIX D'ACHAT: 960.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 225,36 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 685 m^2

CODE DU BIEN: 25195034 - 83329 Waging am See

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25195034 - 83329 Waging am See

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25195034
Surface habitable	ca. 225,36 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	14.04.2025
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	960.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 93 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25195034 - 83329 Waging am See

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.05.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	70.20 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25195034 - 83329 Waging am See

La propriété

CODE DU BIEN: 25195034 - 83329 Waging am See

La propriété

CODE DU BIEN: 25195034 - 83329 Waging am See

La propriété

CODE DU BIEN: 25195034 - 83329 Waging am See

La propriété

CODE DU BIEN: 25195034 - 83329 Waging am See

Une première impression

Im Rupertiwinkel, umgeben von Natur pur, am wohl wärmsten Badesee Bayerns, liegt Ihr neues Familiendomizil. Hier können Sie das Chiemgau in seiner natürlichsten Art entdecken. Das gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 225 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 685 m² bietet sowohl Komfort als auch Funktionalität. Die Immobilie wurde zuletzt 2019 umfassend modernisiert und instandgesetzt. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss ist sehr großzügig gestaltet und führt u.a. auch in das ca. 60 m² große Wohnzimmer. Dieses besticht durch seine breite Fensterfront mit Blick in den Garten sowie einen behaglichen Kaminofen, dieser vom Flurbereich beheizt werden kann. Angrenzend befindet sich ein traditioneller Erker mit gemütlicher Essecke und einer Fensterfront mit neuer Bleiverglasung aus 2011, um dem Charme gerecht zu werden. Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf die Terrasse und in den schön angelegten Garten. Ein gemauerter Grill bereichert den Terrassenbereich für gesellige Abende im Freien. Die hochwertige Einbauküche der Marke Leicht ist klassisch strukturiert und bietet zusätzlich einen kleinen Essplatz sowie Zugang zur angrenzenden Speisekammer. Das Erdgeschoss wird durch ein Schlafzimmer mit Terrassenzugang, ein Schlaf-/Arbeitszimmer, einem modernen Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Toilette sowie einer separaten Gäste-WC abgerundet. Der hochwertige Eichenholzdielenboden zieht sich durch das Wohnzimmer, das Schlaf-/Arbeitszimmer und den Durchgang zum Badezimmer, während Travertin im Entree verlegt wurde und die Küche, das Badezimmer und das Gäste-WC gefliest sind. Im unteren Geschoss befinden sich zwei großzügige helle Tageslichtzimmer, die zusätzlichen Wohnraum bieten. Das hier zusätzliche Badezimmer ist mit einer großen Dusche, einem Waschbecken, einer Toilette ausgestattet. Der großzügige Flurbereich bietet ebenfalls weitere Nutzungsmöglichkeiten zum Wohnen und Leben. Der Heizraum, ein Hobbykeller mit Möglichkeit für den Einbau einer Sauna, ein Kellerraum für Speisen und Getränke sowie ein Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Wasseranschluss komplettieren diese Etage. Auch hier wurde im Wohn- und Flurbereich hochwertiger Eichenparkett verlegt. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus. Durch die überbreite Garage mit befestigter Einfahrt gelangen Sie in das angebaute Gartenhaus, das auch vom Garten aus begehbar ist. Die Immobilie bietet zudem die Möglichkeit, das Dachgeschoss aufzustocken, um weiteren Wohnraum zu generieren. Sie vereint stilvolles Wohnen mit tollen Ausstattungsmerkmalen und bietet durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den pflegeleichten Außenbereich zahlreiche Möglichkeiten, um sich individuell auszuleben. Sie eignet sich hervorragend für Familien, die Wert auf Qualität und großzügigen Wohnraum legen und zugleich die entspannte Atmosphäre eines eigenen Hauses genießen möchten. Eine Besichtigung wird Ihnen die

umfassenden Vorzüge dieses gepflegten Zuhauses näherbringen.

CODE DU BIEN: 25195034 - 83329 Waging am See

Détails des commodités

ERDGESCHOSS:
- Großes Wohnzimmer ca. 60 m², mit breiter Fensterfront in den Garten und Erker, gefliester Kaminofen - beheizbar von der Diele, Ausgang auf die Terrasse
- Erker mit möblierte massiver Essecke, Fenster mit Bleiverglasung aus 2011
- Terrassenbereich am Wohnzimmer und Schlafzimmer mit gemauertem Grill
- Geräumige Küche (2019 renoviert) mit Einbauküche von Leicht und Essplatz, Zugang zur
Speisekammer mit Schiebetüre
- Schlafzimmer mit zusätzlichem Ausgang auf die Terrasse
- Schlaf-/Arbeitszimmer
- Bad mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken (2017 renoviert)
- Gästetoilette
- hochwertiger Eichenholzdielenboden in Wohnzimmer, Schlaf-/Arbeitszimmer und Durchgang zum Badezimmer
- Travertin im großzügigen Entree
- Fliesen in Küche, Bad, Gäste-WC
- Große befestigte Einfahrt zur überbreiten Garage
- Gartenhaus für Fahrräder oder Gartengeräte hinter Garage
- Aufstockung des Dachgeschosses ist möglich

UNTERGESCHOSS:
- Zwei sehr helle Tageslichtzimmer
- Bad gefliest, mit großer Dusche, Waschbecken, WC und Fenster (2017 renoviert)
- Heizraum, Hobbykeller, Waschraum, Speise-/Getränkekeller
- Hochwertiger Eichenparkett im Wohn- und Dielenbereich

CODE DU BIEN: 25195034 - 83329 Waging am See

Tout sur l'emplacement

Im südöstlichsten Teil Bayerns zwischen Chiemsee und Königssee liegt der Rupertiwinkel, ein Gebiet vor den mächtigen Berchtesgadener Alpen. Genau hier befindet sich der Luftkurort Waging am See, ein Markt im oberbayerischen Landkreis Traunstein mit guter Infrastruktur u. a. auch bekannt für Bergader Käserei. Die Grenze zu Österreich liegt ca. 20 km entfernt. Hier bieten sich Möglichkeiten für zahlreiche Freizeitaktivitäten: Wanderungen, Angeln, Golfplatz mit Golfschule, Wintersport, Mini- und Adventuregolf, Segel- und Surfschule, Skatepark, Trimmpfad, Kneippanlage, Tennishalle und -platz, Beachvolleyball, Fußball, Soccerball und Rudern. Die Wallfahrtskirche Maria Heimsuchung ist sehr schön gelegen, mit fantastischem Weitblick über das Umland und den Waginger See sowie Tachinger See. Tagesausflüge in die Mozartstadt Salzburg, u.a. mit Ihrer Festung, der Eisriesenwelt, Haus der Natur, Salzbergwerk sind hier leicht möglich. Das Berchtesgadener Land mit dem Königssee oder dem Kehlsteinhaus sind ein Highlight in der näheren Umgebung. Zusammen mit den Chiemgauer Alpen ein unerschöpfliches Naturparadies für jeden Anspruch. Das hier angebotene Objekt befindet sich im nördlichen Bereich von Waging in einer sehr schönen und ruhigen Wohngegend mit ansprechender Nachbarschaftsbebauung. Das Strandbad Seeteufel ist mit dem Fahrrad in nur ca. acht Min. zu erreichen. Einen Kinderspielplatz erreichen Sie fußläufig in drei Minuten. Waging bietet zudem komfortable Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die ärztliche Grundversorgung. Der Erlebnisspielplatz ist im schönen Kurpark gelegen und der Minigolf/Adventure Kurpark garantieren für die ganze Familie schöne Stunden. Bis zur Mittelschule sind Ihre Kinder hier bestens aufgehoben. Weiterführende Schulen und Kliniken befinden sich in Traunstein, Traunreut und Trostberg. Entfernungen: Traunstein ca. 13 km Autobahnanschluß A8 ca. 16 km Salzburg/Flughafen ca. 35 km Rosenheim ca. 58 km München / Flughafen ca. 118

CODE DU BIEN: 25195034 - 83329 Waging am See

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 70.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25195034 - 83329 Waging am See

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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