

Berchtesgaden

Neuwertiges Einfamilienhaus in sonniger Siedlungslage mit Alpenpanorama

Codice oggetto: 26102009



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.095.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190,7 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 649 m²

Codice oggetto: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26102009
Superficie netta	ca. 190,7 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.095.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 219 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

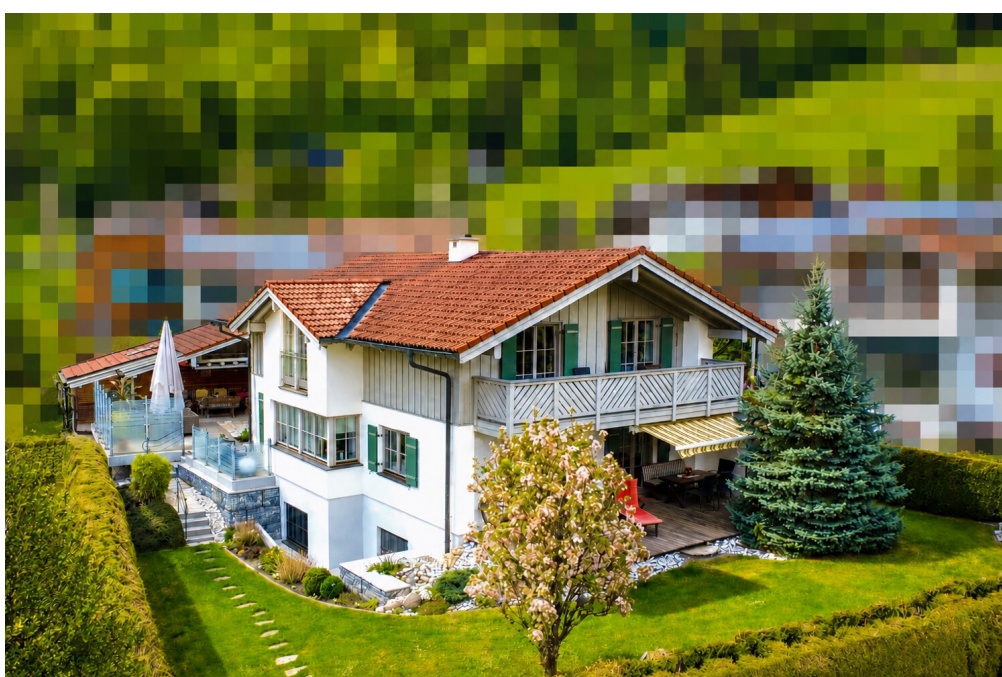
Codice oggetto: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	122.95 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.02.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

La proprietà



Codice oggetto: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

La proprietà



Codice oggetto: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

La proprietà



Codice oggetto: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

La proprietà



Hier sind wir für Sie präsent.
Ihr regionaler Ansprechpartner
für erstklassigen Service!

Bahnhofstraße 1 | 83435 Bad Reichenhall
T.: 08651 - 96 59 59 0 | berchtesgadener.land@von-poll.com

www.von-poll.com/berchtesgadener-land

Codice oggetto: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

La proprietà



Codice oggetto: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

La proprietà



Codice oggetto: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

La proprietà



Codice oggetto: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

Una prima impressione

Diese gepflegte und hochwertige Immobilie in Bestlage von Berchtesgaden bietet Ihnen die seltene Gelegenheit ein Einfamilienhaus mit großzügiger Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattungsqualität in ansprechender Umgebung zu erwerben.

Dieses ansprechende Haus wurde im Jahr 2000 erbaut und im Jahr 2016 umfassend modernisiert und neu ausgestaltet. Mit einer gehobenen Ausstattungsqualität überzeugt die Immobilie insbesondere durch ihren gepflegten, zeitgemäßen Zustand sowie zahlreiche Details, die den Wohnkomfort spürbar erhöhen.

Mit einer Nutzfläche von ca. 220 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 649 m² eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Durch die großen Fensterflächen entsteht ein helles Wohnambiente, das Tageslicht in die verschiedenen Bereiche des Hauses gelangen lässt und für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Sämtliche Wohnräume sind so gestaltet, dass Offenheit und Funktionalität miteinander harmonisieren und ein entspanntes Wohnen ermöglichen.

Für entspannte Stunden im Freien stehen zwei Terrassen zur Verfügung, die einen beeindruckenden Blick auf das Alpenpanorama ermöglichen. Die überdachten Terrassen erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten Schutz bei jedem Wetter, inklusive Wärmestrahlern, während weitere Außenbereiche genügend Platz für individuelle Gestaltungsideen bereithalten.

Das Untergeschoss mit Souterrainanteil eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zur Nutzung als Gäste- oder weiterer Familienbereich.

Die Fußbodenheizung in allen Räumen, sowie die besonders effektive Dämmung des Hauses, in Kombination mit der Modernisierung der Heizungsanlage 2020/2023 machen das Haus energetisch effizient und langfristig wirtschaftlich. Weiters befinden sich in allen Räumen Kabelanschlüsse.

Das Haus befindet sich in einer gefragten Umgebung von Berchtesgaden wenige Kilometer vom malerischen Königssee entfernt. Kurze Wege zu allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen das Angebot und machen dieses Haus zu einer überzeugenden Wahl für alle, die Komfort, Stil und Funktionalität schätzen.

Codice oggetto: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

Tutto sulla posizione

Nur wenige Minuten vom Ortskern entfernt, befindet sich das Einfamilienhaus in exponierter Lage von Berchtesgaden mit einem traumhaften Ausblick über das Berchtesgadener Bergpanorama.

Die romantische Alpenlandschaft mit ihren tiefgrünen Almwiesen, glasklaren Bergseen und Bächen, zu Füßen der beeindruckenden Natur des Nationalparks Berchtesgaden mit Königssee und Watzmann, sowie die unmittelbar angrenzende Mozartstadt Salzburg, machen die Region zu einer der beliebtesten Feriendestinationen des Landes.

Die Marktgemeinde Berchtesgaden bietet den Bewohnern und Besuchern alle für den täglichen Bedarf benötigten Geschäfte. Kleinere Kaufhäuser, Fachgeschäfte, Arztpraxen sowie ein sehr gutes Schulangebot sind in unmittelbarer Nähe.

Einer der landschaftlich schönsten Golfplätze Deutschlands, knapp 900 Meter über dem Meeresspiegel gelegen, befindet sich unweit des Hauses am Obersalzberg. Oberhalb der 9-Loch - Anlage thront das 2005 neu eröffnete 5-Sterne InterContinental Berchtesgaden Resort, welches mit seinem Sterne-Restaurant, seinem umfangreichen SPA-Angebot oder der gemütlichen Bar zum Verweilen einlädt. Auch die familienfreundliche Watzmanntherme, sowie zahlreiche Freibäder runden das Freizeitangebot ab.

Salzburg, berühmt vor allem für sein kulturelles Angebot, wie die alljährlich stattfindenden Salzburger Festspiele, komplettiert das Angebot an Restaurants, Boutiquen und höheren Bildungseinrichtungen, wie der renommierten Salzburger Paris-Lodron-Universität oder dem am Ufer der Salzach gelegenen Mozarteum.

Der internationale Flughafen Salzburg verbindet die Region mit den wichtigsten Destinationen Europas.

Codice oggetto: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26102009 - 83471 Berchtesgaden

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Martin Althaus

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall

Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0

E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com