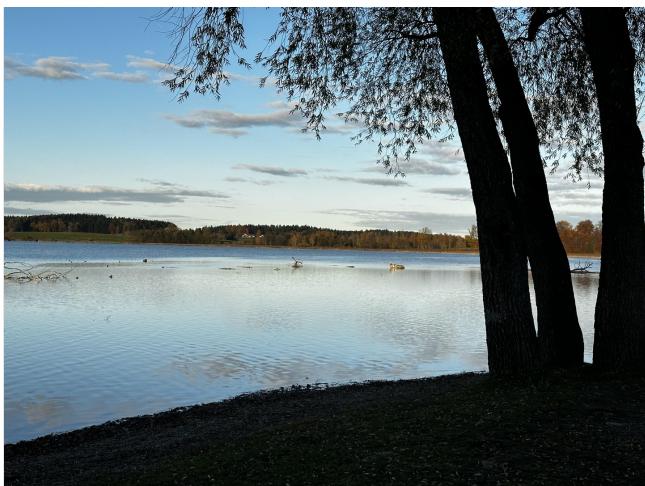


# Exposé

## Einfamilienhaus in Rimsting

### Modernes Design-Refugium mit Panoramablick & Einliegerwohnung in Rimsting



Objekt-Nr. OM-344118

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.690.000 €**

83253 Rimsting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	631,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	232,60 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	86,34 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr Logenplatz am bayerischen Meer - Eleganz trifft Effizienz

Erleben Sie unvergleichliches Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Deutschlands. Dieses 2017 grundlegend kernsanierter Einfamilienhaus ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein Statement für Lebensqualität. Auf einem diskreten, nahezu uneinsehbaren Grundstück am Rande eines Naturschutzgebiets gelegen, genießen Sie hier absolute Privatsphäre und einen unverbaubaren Blick auf den Chiemsee und die Alpenkette.

Das Haus besticht durch eine seltene Kombination aus High-End-Design und zukunftssicherer Technik (Energieklasse A). Ob als großzügiges Domizil für Paare mit Platz für Gäste/Büro oder als modernes Zuhause für die kleine Familie – die durchdachte Raumaufteilung lässt keine Wünsche offen.

## Ausstattung

Highlights der Ausstattung

Wohnkomfort: Offener Essbereich mit Kamin, edle Parkettböden und lichtdurchflutete Räume.

Kulinarik: Hochwertige Küche mit Miele-Geräten.

Wellness: Exklusive Sanitärausstattung (u.a. Philippe Starck) und luxuriöser Master-Bereich mit En-Suite-Bad im OG.

Flexibilität: Autarke Einliegerbereich im Souterrain mit separatem Zugang – ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder Home-Office.

Technik: Energieeffiziente Wärmepumpe, Lüftungsanlage mit Pollenfilter (Klimafunktion vorbereitet) und zentrale Staubsaugeranlage.

Außenbereich: Doppelgarage, zusätzlicher Stellplatz, ein Geräteschuppen und großzügige Terrasse mit Seeblick.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Ein selenes Juwel auf dem Chiemsee Immobilienmarkt:

Überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Atmosphäre und der handwerklichen Präzision dieser Immobilie.

## Lage

Idyllische Lage mit Nähe zur Natur:

Das von einer Hecke umgebene und nahezu uneinsehbare Grundstück zwischen Naturschutz und Weltstadt-Flair.

Das Anwesen liegt im malerischen Luftkurort Rimsting am Westufer des Chiemsees. Hier vereint sich die Ruhe der Natur mit einer erstklassigen Infrastruktur:

Natur pur: Nur ein kurzer Spaziergang zum Seeufer; direkt angrenzend an weite Wiesen und das Naturschutzgebiet.

Freizeit: Segelvereine, Golfplätze und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur: Supermarkt, Bäcker, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kitas sind bequem vor Ort erreichbar.

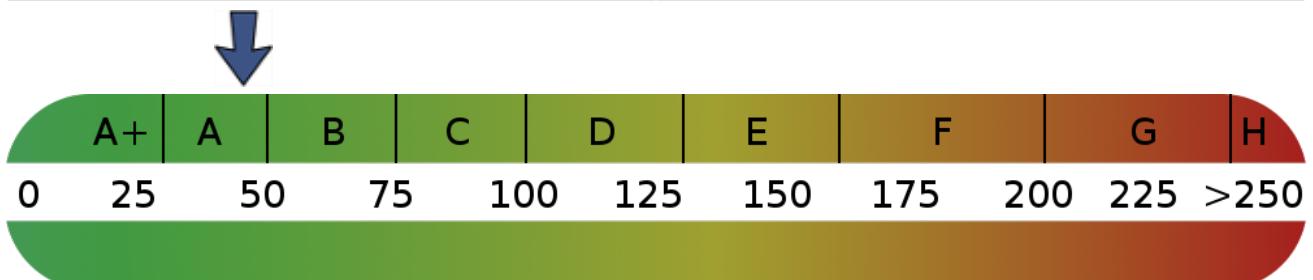
Anbindung: Perfekt vernetzt zwischen München und Salzburg (je ca. 45 Min. via A8 oder Bahn). Rosenheim erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	47,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Schafwaschener-Bucht

# Exposé - Galerie



Hauszugang



Hauszugang

# Exposé - Galerie



Südseite Haus



Ostseite Haus

# Exposé - Galerie



Ausblick Terrasse



Nordseite Haus

# Exposé - Galerie



Garten



Garten



Terrasse Gästebereich

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Kamin



Ausblick Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

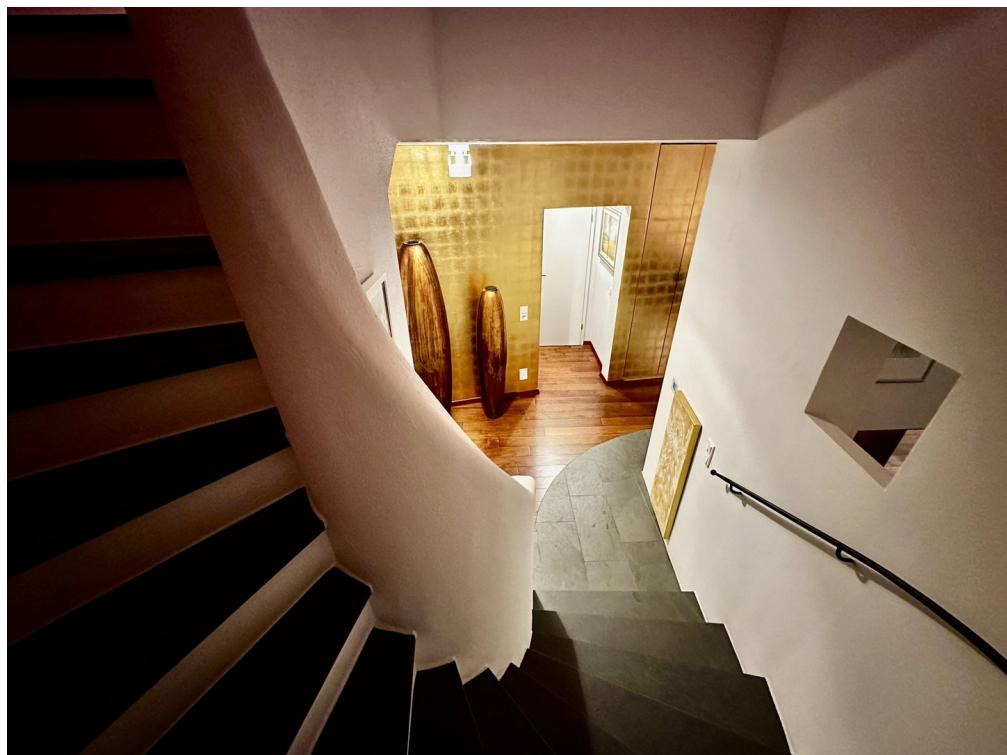


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

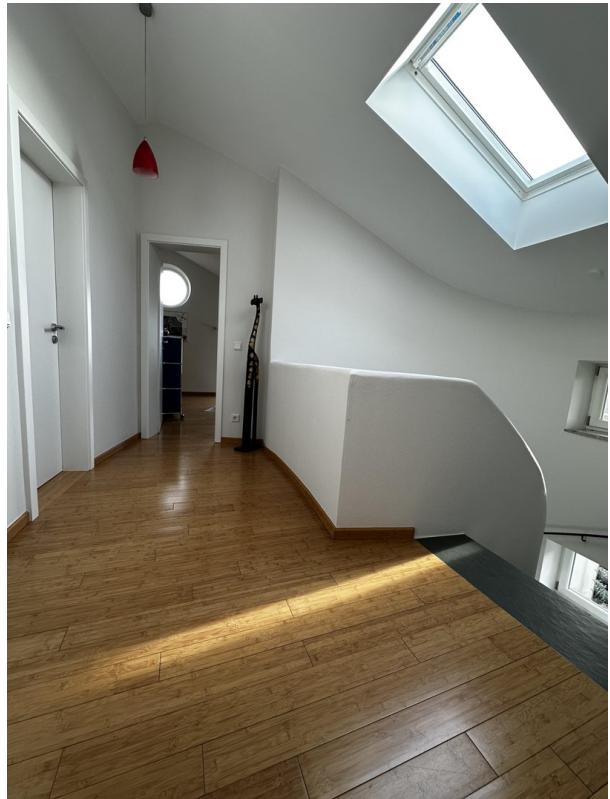


Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur OG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Relaxraum



Büro/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit Ausblick



Toilette OG



Gästebereich

# Exposé - Galerie



Bad Gästebereich



Sonnenaufgang

# Exposé - Galerie



Abendstimmung



Mondaufgang

# Exposé - Galerie

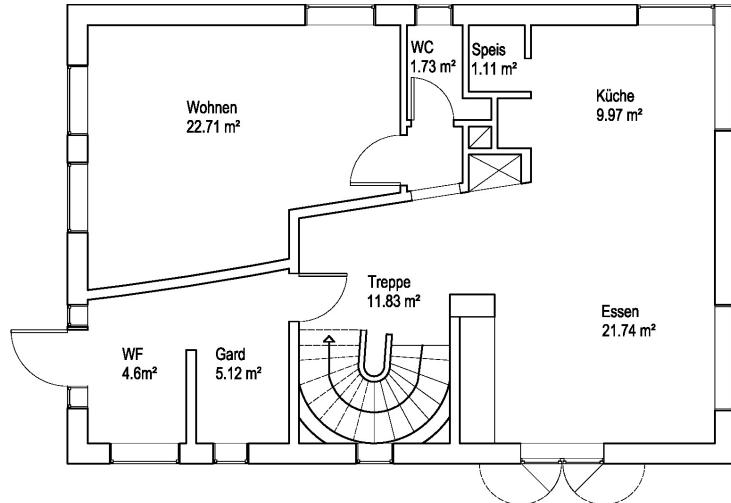


Seeblick



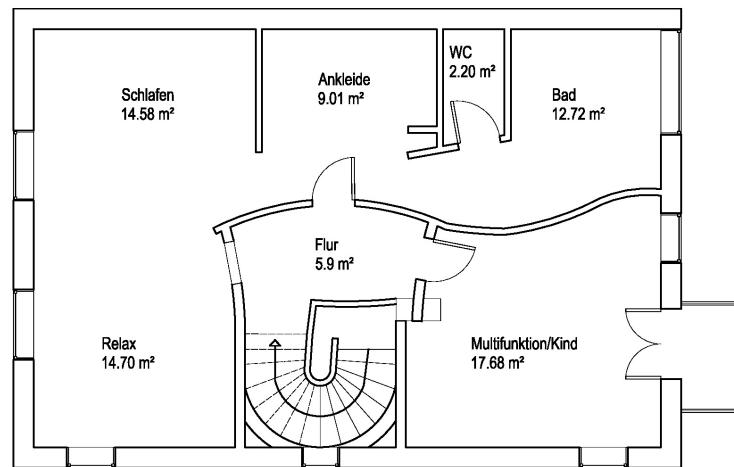
Seeblick

# Exposé - Grundrisse



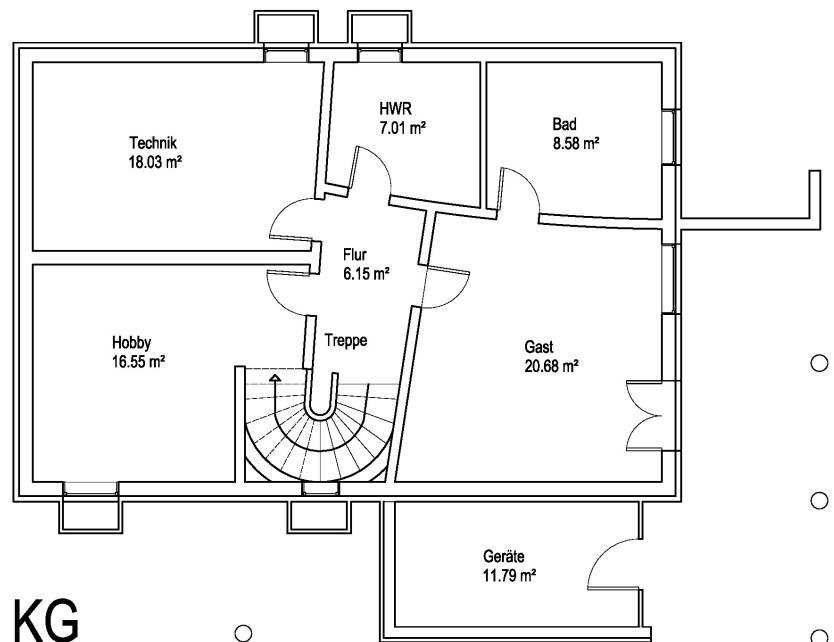
**ERDGESCHOSS**

# Exposé - Grundrisse



1.0G

# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

## **1. Wohnflächenberechnung**

<b>EG</b>	<b>OG</b>	<b>KG</b>			
Wohnzimmer	22,71 QM	Schlafzimmer	14,58 QM	Gäste	20,68 QM
Flur 1	4,60 QM	Schlafzimmer Relaxraum	14,7 QM	Gästebad	8,58 QM
Flur 2	5,12 QM	Ankleide	9,01 QM	Flur	6,15 QM
Flur 3 / Treppe	11,83 QM	Bad	12,72 QM	Hobby	16,55 QM
Essbereich	21,74 QM	Multifunktionsraum / Kind	17,68 QM	HWR	7,01 QM
Küche	9,97 QM	Flur	5,90 QM	Technik / Server	18,03 QM
WC	1,73 QM	WC	2,2 QM		
Speis	1,11 QM				
<hr/> Summe	<hr/> 78,81 QM		<hr/> 76,79 QM		<hr/> 77 QM
<b>Gesamt WF</b>	<b>232,60 QM</b>				

Nebenflächen:

---

Geräteraum	11,76 QM	<hr/>	Grundstücksfläche	631 QM
Garage	42,00 QM			
Terasse	32,58 QM			
<b>Gesamt NF</b>	<b>86,34 QM</b>			

**Summe WF + NF** **318,94 QM**

---