

Exposé

Einfamilienhaus in Rimsting

Hochwertiges Einfamilienhaus mit Berg- und Seeblick Nähe Prien



Objekt-Nr. OM-344118

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.521.000 €**

83253 Rimsting
Bayern
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	631,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	185,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	86,34 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stilvolles Wohnen am begehrten Westufer des Chiemsee in Rimsting, fußläufig zur Schafwaschener Bucht, nur 2,4 km vom Zentrum Prien entfernt.

In der idyllischen Schafwaschener Bucht gibt es einen weitläufigen Badeplatz und Liegeplätze für Boote.

Das im Jahr 2017 vollständig sanierte Einfamilienhaus liegt am Rand eines Landschaftsschutzgebiets mit freiem, unverbaubarem Berg- und Seeblick.

Das schöne Grundstück ist von einer Hecke umgeben und nahezu nicht einsehbar, so dass die Privatsphäre gewährleistet ist.

Der Garten ist schön eingewachsen und pflegeleicht.

Das Haus ist ein nach Feng Shui Kriterien erbautes Wohlfühlhaus und bietet idealerweise Platz für kleine Familien und Paare.

Die Raumaufteilung ist großzügig und durchdacht.

Die separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang und Terrasse kann bestens für Gäste oder als Büro genutzt werden.

Die Technik (u.a. Erdwärme) ist nach wie vor aktuell und vorausschauend.

Ausstattung

edler Meerbau Parkettboden

hochwertiges Feinsteinzeug

eleganter, pflegeleichter Betonanstrich (Bad OG)

Fußbodenheizung bzw. Wandheizung in allen Räumen

hochwertige Küche mit Miele Einbaugeräten

exklusive Sanitärausstattung

großzügiger Essbereich mit Kaminofen

alle Räume sind hell und lichtdurchflutet

Erdwärmepumpe Energieklasse A, Lüftungsanlage mit Pollenfilter

(auf Klimafunktion umrüstbar)

zentrale Staubsaugeranlage

großzügige Terrasse nach Süden und Osten mit See- und Bergblick

Doppelgarage und Außenstellplatz

großzügiges Gerätehaus

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Ostseite des Hauses (Blick zum See) liegt an einer wenig befahrenen Straße.

Bahngleise sind im Sichtbereich, je nach Windrichtung kann der Zug hörbar sein sowie er in ganz Prien und Umgebung auch in allerbesten Wohnlagen zu hören ist.

Lage

Das Anwesen liegt am Westufer des Chiemsee im malerischen Luftkurort Rimsting.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Alle Geschäfte, Supermärkte, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Kliniken, Schwimm- und Strandbad sind im Ort oder in nächster Nähe.

München und Salzburg erreichen Sie über die Autobahn A8 oder mit der Bahn in ca. 50 Minuten, Rosenheim in 20 Minuten.

Die Nähe zur Natur bietet einen hohen Freizeitwert.

Wandern, Schwimmen, Biken, Segeln, Tennis- und Golfspielen. Alles ist in nächster Umgebung möglich.

Die Skigebiete Steinplatte und Kitzbühel sind nur 1 Stunde entfernt.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Morgensonne vom Essplatz

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Ansicht von Süden

Exposé - Galerie



Ansicht von Süden



Terrasse im Osten

Exposé - Galerie



Ausblick Terrasse



Nordost Ecke

Exposé - Galerie



Garten



Esszimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Ausblick Küche



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Kamin zum Eingang

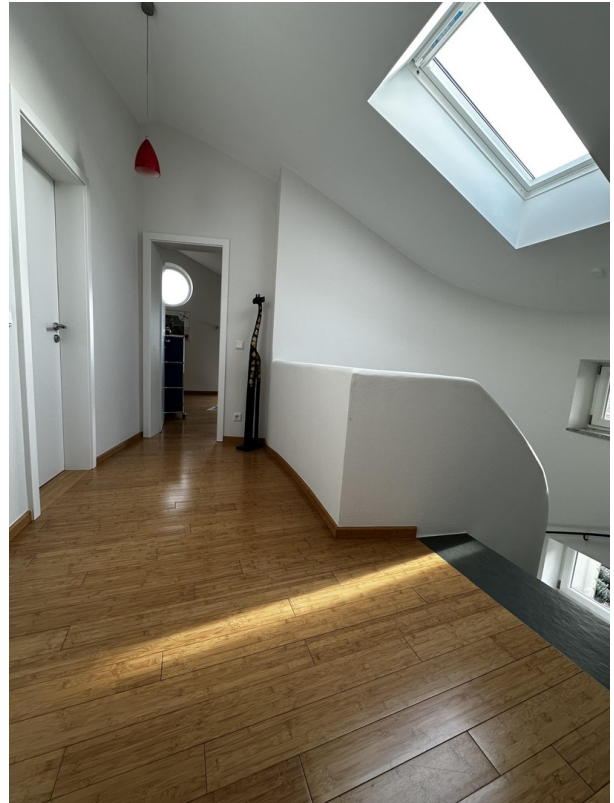


Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Relaxraum



Büro/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Sonnenaufgang Büro/Kinderzimme



Bad mit Ausblick

Exposé - Galerie



Toilette OG



Gästebereich im Souterrain

Exposé - Galerie



Bad Gästebereich



Terrasse Gästebereich

Exposé - Galerie



Sonnenaufgang



Abendstimmung

Exposé - Galerie



Bergblick



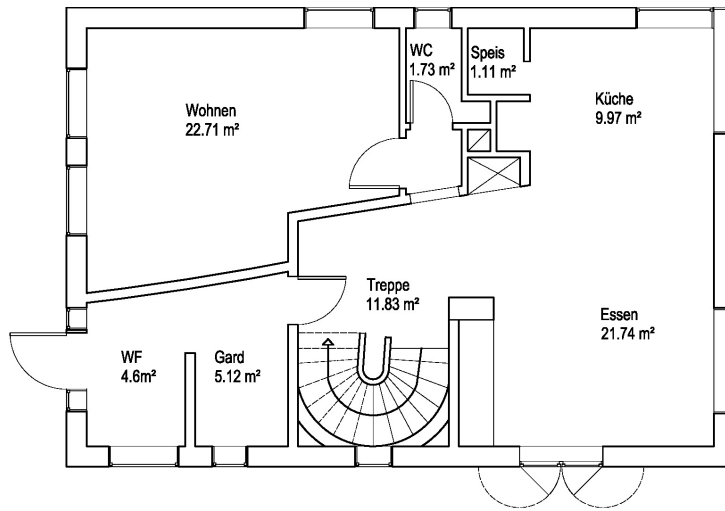
Schafwaschener-Bucht

Exposé - Galerie



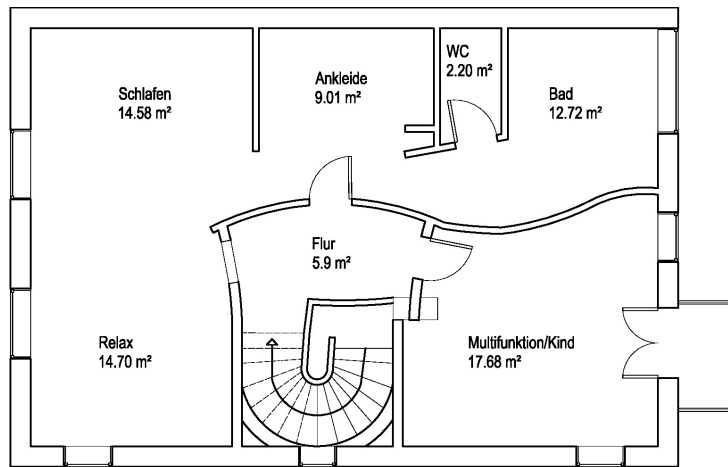
Schafwaschener Bucht

Exposé - Grundrisse



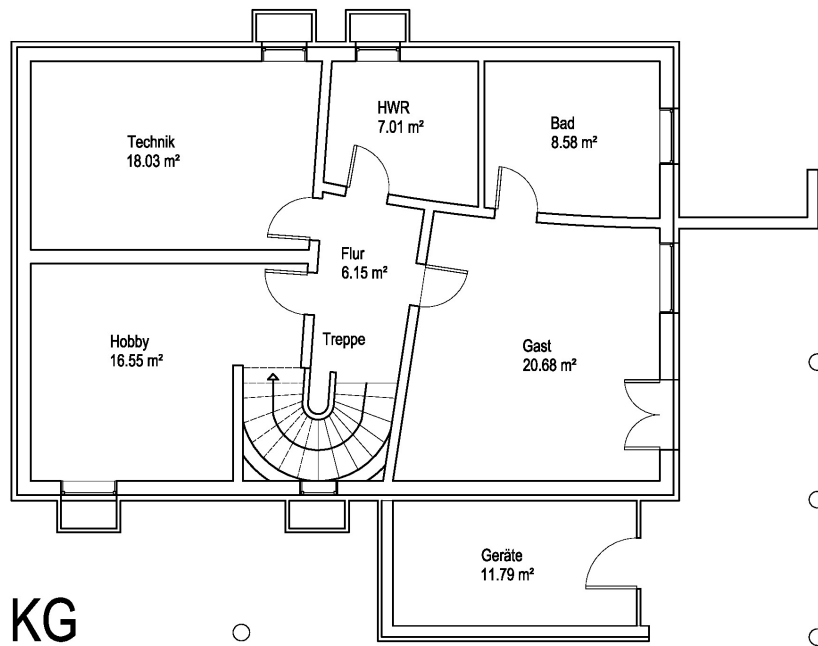
ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



1.0G

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

EG

Wohnzimmer	22,71 QM
Flur 1	4,60 QM
Flur 2	5,12 QM
Flur 3 / Treppe	11,83 QM
Essbereich	21,74 QM
Küche	9,97 QM
WC	1,73 QM
Speis	1,11 QM

OG

Schlafzimmer	14,58 QM
Schlafzimmer Relaxraum	14,7 QM
Ankleide	9,01 QM
Bad	12,72 QM
Multifunktionsraum / Kind	17,68 QM
Flur	5,90 QM
WC	2,2 QM

KG

Gäste	20,68 QM
Gästebad	8,58 QM
Flur	6,15 QM
Hobby	16,55 QM
HWR	7,01 QM
Technik / Server	18,03 QM

Summe	78,81 QM	76,79 QM	77 QM
-------	----------	----------	-------

Gesamt WF	232,60 QM
------------------	------------------

Nebenflaechen:

Geräteraum	11,76 QM
Garage	42,00 QM
Terasse	32,58 QM

Gesamt NF	86,34 QM
------------------	-----------------

Grundstücksfläche	631 QM
-------------------	--------

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