

Exposé

Einfamilienhaus in Bayerisch Gmain

Provisionsfreies freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-360521

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.300.000 €**

83457 Bayerisch Gmain
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.396,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	148,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	285,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PRIVATVERKAUF – KEINE MAKLERGEBÜHREN, VB

Wunderschönes, gut geschnittenes Anwesen mit großem Potenzial zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche und idyllischem Blick auf das Bergpanorama von Bayerisch Gmain

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem 1.396 m² großen, nahezu uneinsehbaren Eckgrundstück in Bayerisch Gmain. Die Immobilie liegt an einer ausgebauten, asphaltierten Straße in ruhiger Wohnlage.

Alle wichtigen Versorgungsanschlüsse wie Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation sind vorhanden.

Das sonnenverwöhnte Grundstück bietet von nahezu allen Zimmern einen herrlichen Blick auf die umliegenden Berge.

Das Massivhaus mit Satteldach wurde 1960 im errichtet, 1984 erweitert und seither als Einfamilienhaus genutzt. Es befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand und bietet vielfältige Möglichkeiten, durch Renovierung und Modernisierung individuelle Wohn- und Gestaltungsideen zu verwirklichen.

Traditionelle Elemente wie die Holzschindelverkleidung des Obergeschosses verleihen dem Gebäude ein regionstypisches Erscheinungsbild. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

Schmiedeeiserne Fenstergitter, elektrische Rollläden und Fensterläden bieten zudem einen wirksamen Einbruchschutz.

Das Haus ist voll unterkellert und in fünf Räume unterteilt.

Der Außenbereich überzeugt mit einer elektrischen Gartentür, einer breiten Zufahrt zu zwei separaten Garagenplätzen sowie einem stabilen Zaun mit teilweiser Heckenbepflanzung.

Ein gepflegter Vorgarten und ein großzügiger Gartenbereich bieten reichlich Platz zum Entspannen und Gestalten.

Die Energieversorgung erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung (Hoval-Brennwertgerät, Baujahr 2020) mit Warmwasserspeicher, die bereits für den Anschluss einer Wärmepumpe vorbereitet ist.

Durch die Haustür betritt man einen kleinen Windfang, von dem aus man in den gefliesten Flur gelangt.

Rechts befindet sich ein großes Zimmer mit Terrassentür und Zugang zum Garten.

Links liegt das offene Treppenhaus mit schmiedeeisernem Geländer und Galerie sowie gegenüber die Zugänge zu Wohn- und Esszimmer, Küche, Gäste-WC und Keller. Ein Treppenlift ist vorhanden.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den Wintergarten, der einen wunderschönen Blick in den Garten und auf die umliegenden Berge bietet.

Ess- und Wohnzimmer sind durch eine Doppelflügeltür voneinander getrennt.

Im Esszimmer sorgt ein stilvoller weißer Kachelofen für behagliche Stunden.

Die Küche ist zwar älteren Datums, jedoch funktional und durchdacht geplant, sodass trotz ihrer kompakten Größe vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bestehen.

Alle Fenster im Erdgeschoss sind mit weißen schmiedeeisernen Gittern als Einbruchschutz sowie elektrischen Jalousien ausgestattet.

Im Obergeschoss gelangt man über die Galerie zu 3,5 Zimmern, einem Badezimmer und einem separaten WC.

Zwei Zimmer verfügen über große Fenstertüren mit elektrischen Rollläden und Zugang zu Balkon bzw. Loggia mit malerischem Ausblick auf Garten und Berge.

Das kleinere Zimmer eignet sich ideal als Arbeitszimmer oder begehrter Kleiderschrank.

Die Ausstattung von Bad und WC ist funktional, aber nicht mehr zeitgemäß.

Über die Galerie führt eine ausziehbare Dachbodentreppe in den belüfteten, nicht ausgebauten Dachboden, der bereits mit einer Dachbodendämmung versehen ist.

Ausstattung

Bauweise, Ausstattung & Energietechnik

Das Einfamilienhaus wurde 1960 in Massivbauweise errichtet und 1984 erweitert.

Traditionelle Elemente wie die Holzschindelverkleidung des Obergeschosses verleihen dem Gebäude ein regionaltypisches Erscheinungsbild. Großflächige Fenster und Fenstertüren sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre. Schmiedeeiserne Fenstergitter, elektrische Rollläden und Fensterläden bieten zusätzlichen Einbruchschutz.

Das Haus ist voll unterkellert (5 Räume).

Der Außenbereich überzeugt mit einer elektrischen Gartentür, einer breiten Zufahrt zu zwei separaten Garagenplätzen sowie einem soliden Zaun mit teilweiser Heckenbepflanzung. Ein separater Vorgarten und ein großzügiger Garten runden das Angebot ab.

Von allen Seiten eröffnet sich ein herrlicher Panoramablick auf die umliegenden Berge.

Die Energieversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (Hoval-Brennwertgerät, Baujahr 2020) mit Warmwasserspeicher, die bereits vorbereitet ist für den Anschluss einer Wärmepumpe. Ein stilvoller Kachelofen im Esszimmer sorgt zusätzlich für Behaglichkeit und Wohnkomfort.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Hinweise auf Renovierungsbedarf:

Küche und Sanitärbereiche entsprechen nicht mehr dem aktuellen Zeitgeist; im Wintergarten sind einzelne Bodenfliesen schadhaft, und die Kunststoffverglasung sollte erneuert werden. Auch Boden- und Wandbeläge sowie Teile der Elektroinstallation sind modernisierungsbedürftig.

Lage

Inmitten der malerischen Voralpenlandschaft liegt das charmante Örtchen Bayerisch Gmain nahe der Kur- und Alpenstadt Bad Reichenhall im Herzen des Berchtesgadener Landes.

Die Region besticht durch ihre atemberaubende Natur – vom majestätischen Watzmann bis zum idyllischen Königssee. Bad Reichenhall und Bayerisch Gmain sind renommierte Gesundheits- und Erholungsorte. Die reine Bergluft und das heilkräftige Salz machen sie zu erstklassigen Zielen für Erholung, Gesundheit und alpine Freizeit.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Autobahn A8 München–Salzburg sind Bayerisch Gmain (ca. 3.000 Einwohner) und das benachbarte Bad Reichenhall (über 17.000 Einwohner) optimal an das Fernstraßennetz angebunden. Die Deutsche Bahn bietet regelmäßige Verbindungen über Freilassing nach München und Salzburg.

Bad Reichenhall verfügt über ein reges Vereinsleben sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote. Die direkte Lage an den bayerischen Voralpen und am Nationalpark Berchtesgaden ist ideal für Natur- und Outdoorliebhaber. Auch die UNESCO-Welterbestadt Salzburg ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die medizinische Versorgung ist durch örtliche Kliniken und zahlreiche Fachärzte hervorragend. Zudem bietet die Region ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot.

Ohne Geräuschbelästigung durch die B20 ist es in Bayerisch Gmain möglich, zur Ruhe zu kommen und die ländliche Stille zu genießen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

