

# Exposé

## Maisonette in Emertsham

**Premium 5-Zi.-Maisonette mit Privategarten, Pool & PV -  
exklusives Wohnen auf zwei Ebenen**



Objekt-Nr. OM-419831

### Maisonette

Vermietung: **2.590 € + NK**

83342 Emertsham  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahmedatum	01.02.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	155,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	24,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Summe Nebenkosten	430 €	Carports	1
Mietsicherheit	7.770 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohneinheit in einem modernen Zweifamilienhaus vereint hochwertiges Design, energieeffiziente Technik und außergewöhnlichen Wohnkomfort — auf zwei Ebenen und mit dem Wohngefühl eines Einfamilienhauses. Die lichtdurchfluteten Räume im Erdgeschoss öffnen sich über raumhohe Fensterfronten in einen privaten Außenbereich mit ca. 200 m<sup>2</sup> Sondernutzungsfläche, überdachter Terrasse und einem eleganten 3×7 m Pool als persönlichen Ruhe- und Erholungsort.

Im Inneren erwartet Sie ein hochwertig ausgestatteter Lebensraum mit maßgefertigter Einbauküche, stilvollem Kamin, begehbarer Kleiderschrank und einem großzügigen Badezimmer mit einer Badewanne und Walk-in-Dusche. Das Obergeschoss, über einen separaten Außenzugang erreichbar, bietet zusätzlichen Wohn- und Rückzugsraum sowie einen sonnigen Südbalkon mit Blick ins Grüne.

Technisch setzt die Immobilie auf ein zukunftssicheres Energiekonzept: Luft-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und Wohnraumlüftungsanlage sorgen für nachhaltiges, kosteneffizientes Wohnen auf modernstem Niveau. Eine Garage und ein überdachter Carport ergänzen das Angebot ideal.

Die Lage in Emertsham, einem besonders ruhigen und gewachsenen Ortsteil der Gemeinde Taching, verbindet Privatsphäre, Natur und ausgezeichnete Lebensqualität mit einer sehr guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren im Alpen-Chiemsee-Umfeld.

Ein Zuhause für Menschen, die ruhiges Wohnen, hochwertige Architektur und moderne Technik zu schätzen wissen – mit Haus-Feeling, Privatsphäre und einem außergewöhnlichen Außenbereich.

## Ausstattung

Diese Wohneinheit überzeugt durch eine Ausstattung, die Design, Funktionalität und technische Innovation auf anspruchsvollem Niveau vereint. Exklusive Materialien treffen auf moderne Haustechnik und sorgfältig abgestimmte Details – für ein Wohnumfeld, das sich gleichermaßen ästhetisch, komfortabel und zukunftsorientiert präsentiert.

- Moderne Architektur mit exklusiven Materialien
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Maßgefertigte Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte
- Kamin im Wohnbereich für stimmungsvolles Ambiente
- Große Fensterfronten für lichtdurchflutete Räume
- Raffstore-Beschattung für Licht- & Wärmeregulierung
- Exklusives Badezimmer mit freistehender Badewanne
- Bodengleiche Walk-in-Dusche im EG und OG
- Begehbarer Kleiderschrank im Schlafzimmer
- Moderne Haustechnik (PV, Speicher, Lüftung, Wärmepumpe)
- Wohnraumlüftungsanlage für optimales Raumklima (ideal auch für Allergiker)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (energieeffiziente Heiztechnik)
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (Eigenstromnutzung)
- Großzügige Terrasse mit direktem Gartenanschluss
- Eleganter Pool (3 × 7 m) als hochwertiges Außenfeature

- Südbalkon im Obergeschoss
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- Garage und Carport direkt am Objekt

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Die Wohneinheit befindet sich in einer privilegierten, besonders ruhigen Wohnlage im gewachsenen Ortsteil Emertsham, umgeben von gepflepter Nachbarschaftsstruktur, unverstellten Grünflächen und der charakteristischen Weite des Chiemgaus. Die Lage vereint ein Höchstmaß an Privatsphäre, Ruhe und landschaftlicher Qualität mit einer ausgewogenen Anbindung an das regionale Leben.

Freizeit- und Naturerlebnisse beginnen unmittelbar vor der Haustür: Die Alpen sind für Tagesausflüge schnell erreichbar, während der Chiemsee nach der Arbeit zu sportlichen und entspannten Momenten einlädt. Rad- und Wanderwege, Seen, Wintersport und ein vielfältiges Kulturangebot prägen die Region und eröffnen ein außergewöhnlich hochwertiges Lebensumfeld.

Gleichzeitig sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, ärztliche Versorgung und der Nahverkehr bequem erreichbar.

Über die B299 und umliegende Bahnverbindungen bestehen sehr gute Anbindungen nach München, Salzburg und Rosenheim – ideal für Pendler oder Menschen, die Ruhe genießen möchten, ohne auf Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

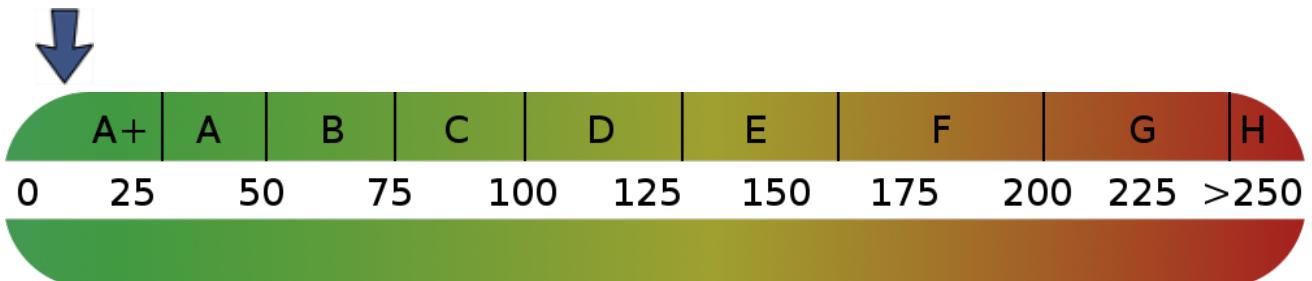
Fazit: Eine Lage, die durch Ruhe, Diskretion und Naturqualität besticht – und zugleich die privilegierte Nähe zu einer der begehrtesten Freizeit- und Kulturregionen Bayerns bietet. Ein Wohnumfeld für Menschen, die keinen Kompromiss zwischen Entschleunigung, Erreichbarkeit und Lebensqualität eingehen möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	13,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Terrasse Ost

# Exposé - Galerie



Außen



Terrasse/Pool

# Exposé - Galerie



Pool



Küche

# Exposé - Galerie



Master Bad



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



OG



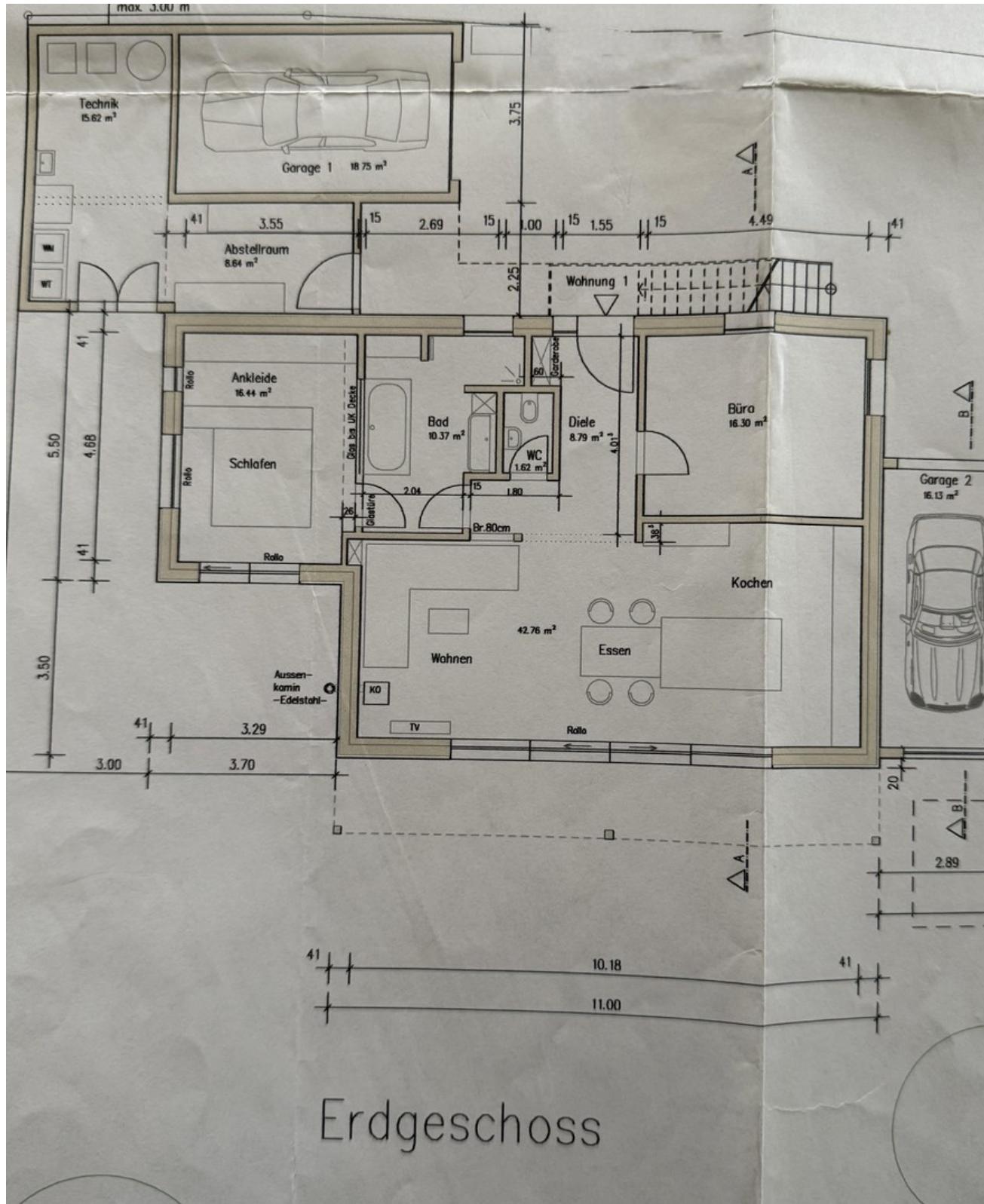
OG

# Exposé - Galerie



Bad OG

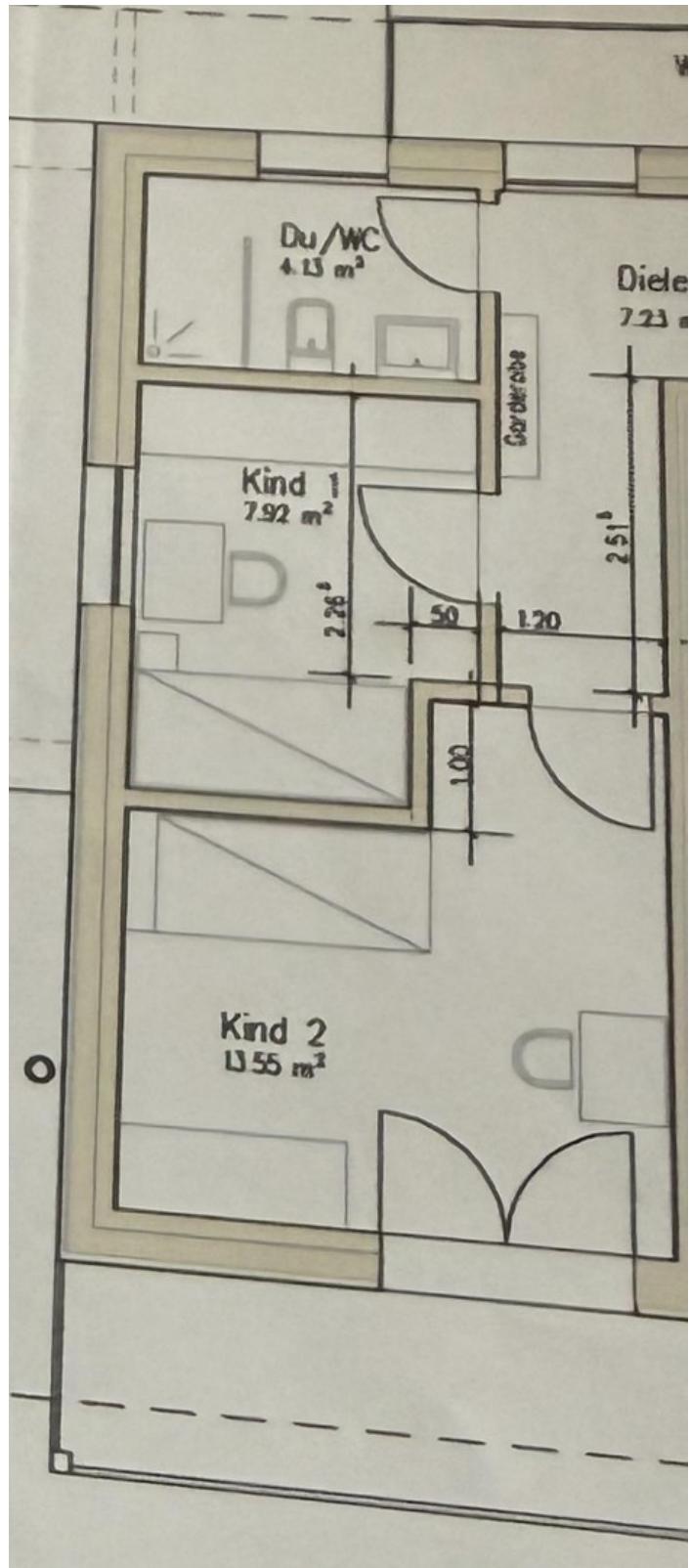
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG