

# Exposé

## Maisonette in Emertsham

### Exklusive Gartenwohnung mit Pool & EFH-Charakter im Chiemgau – 155 m<sup>2</sup>, Maisonette, KfW A+



Objekt-Nr. OM-419831

**Maisonette**

Vermietung: **2.350 € + NK**

83342 Emertsham  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	155,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	200 €	Carports	1
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	7.050 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

155 m<sup>2</sup> exklusive Maisonette-Gartenwohnung mit privatem Pool, 200 m<sup>2</sup> Garten und dem Wohngefühl eines freistehenden Hauses – ein außergewöhnlich seltenes Angebot im Chiemgau.

Diese hochwertige Wohneinheit im Architektenhaus verbindet großzügige Fläche, durchdachte Raumkonzeption und modernste Gebäudetechnik zu einem Wohnangebot, das im regionalen Mietmarkt seinesgleichen sucht.

Das Erdgeschoss bildet den vollständigen, in sich geschlossenen Wohnmittelpunkt: offener Wohn- und Essbereich mit Vollholz-Meisterparkett Eiche und Design-Sichtbeton, raumhohe Verglasungen sowie eine schwellenlose Glasschiebetür zur nach Süden ausgerichteten Terrasse mit direktem Zugang zu Garten und Pool. Die maßgefertigte Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte sowie Küppersbusch- und Bora-Einbaugeräten setzt einen klaren Premiumakzent. Kamin im Wohnbereich und Außenkamin auf der Terrasse schaffen Atmosphäre in jeder Jahreszeit. Garage, Carport und Technikräume sind dem Erdgeschoss direkt zugeordnet. Der barrierearm gestaltete Wohnbereich ermöglicht komfortables Wohnen in jeder Lebensphase.

Das Obergeschoss ist über eine eigene Außentreppe separat zugänglich und bietet zwei großzügige, helle Räume sowie einen sonnigen Südbalkon – ideal als ruhige Rückzugsebene, eigenständiges Homeoffice oder Gästezone. Die räumliche Trennung beider Ebenen durch die separate Erschließung schafft maximale Flexibilität: EG und OG lassen sich im Alltag klar voneinander abgrenzen oder gemeinsam nutzen.

Technisch befindet sich die Immobilie auf höchstem aktuellem Stand: KfW 55, ökologische Holzständerbauweise, Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserbereitung, Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, kontrollierte Wohnraumlüftung sowie Wasserenthärtungsanlage sorgen für dauerhaft niedrige und planbare Betriebskosten. Der Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch von lediglich 13 kWh/(m<sup>2</sup>a) und die Effizienzklasse A+ aus.

Zur Hauskonstellation: Das Gebäude ist ein Zweifamilienhaus. Diese Wohneinheit verfügt über exklusiv zugeordnete Außenbereiche – Garten, Terrasse und Pool sind ausschließlich dieser Einheit vorbehalten. Die zweite, deutlich kleinere Einheit im Haus ist separat vermietet. Beide Parteien teilen keinerlei Wohnbereiche; der Alltag gestaltet sich praktisch wie in einem freistehenden Einfamilienhaus.

Garage, überdachter Carport und ein zusätzlicher Stellplatz sind in der Kaltmiete enthalten.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich – das Objekt ist kurzfristig verfügbar. Bitte bei Kontaktaufnahme kurz Haushaltsgröße und gewünschten Einzugsstermin mitteilen.

## Ausstattung

KfW 55 – ökologische Holzständer-Bauweise

Energieklasse A+ – Endenergieverbrauch nur 13 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Luft-Wasser-Wärmepumpe + Photovoltaik + Batteriespeicher

Maßgefertigte Einbauküche: Granit-Arbeitsplatte, Küppersbusch + Bora

Vollholz-Meisterparkett Eiche + Design-Sichtbeton EG

2 Tageslichtbäder: freistehende Badewanne + bodengleiche Dusche, ital. Feinsteinzeug

3-Scheiben-Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz (Raffstores)

Kontrollierte Wohnraumlüftung + Wasserenthärtungsanlage

Privater Pool 3 × 7 m + überdachte Terrasse (Südausrichtung)

Garten ca. 200 m<sup>2</sup> Sondernutzung (exklusiv)

Südbalkon OG

Innen- und Außenkamin

Garage + Carport + Stellplatz – inklusive in Kaltmiete

Wallbox für E-Fahrzeuge

Barrierearmes EG

Begehrter Kleiderschrank

Fußbodenheizung gesamt

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Garage, Carport und Stellplatz sind in der Kaltmiete enthalten.

Zur Hauskonstellation: Die Wohneinheit ist vollständig eigenständig nutzbar. Garten, Terrasse und Pool sind exklusiv dieser Einheit zugeordnet. Die zweite Einheit im Haus ist separat vermietet; beide Parteien teilen keine Wohnbereiche.

Besichtigung kurzfristig möglich – bitte bei Anfrage Haushaltsgröße und Wunscheinzug nennen.

## Lage

Die Immobilie liegt in Emertsham, einem ruhigen und grünen Ortsteil der Gemeinde Tacherting im Landkreis Traunstein – im Herzen des Chiemgaus.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit sehr guter regionaler und überregionaler Erreichbarkeit:

Traunstein: ca. 30 Min.

Traunreut: ca. 20 Min.

Rosenheim: ca. 40 Min.

München: ca. 60 Min.

Salzburg: ca. 60 Min.

Chiemsee: ca. 20 Min.

Alpen: ca. 40 Min.

Einkaufen, Arzt, Apotheke, Kindergarten und Grundschule sind im direkten Umfeld erreichbar. Trostberg als nächste Mittelstadt bietet das vollständige Versorgungsangebot inklusive weiterführender Schulen, Fachärzte und Kulturangebot

**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+



## 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



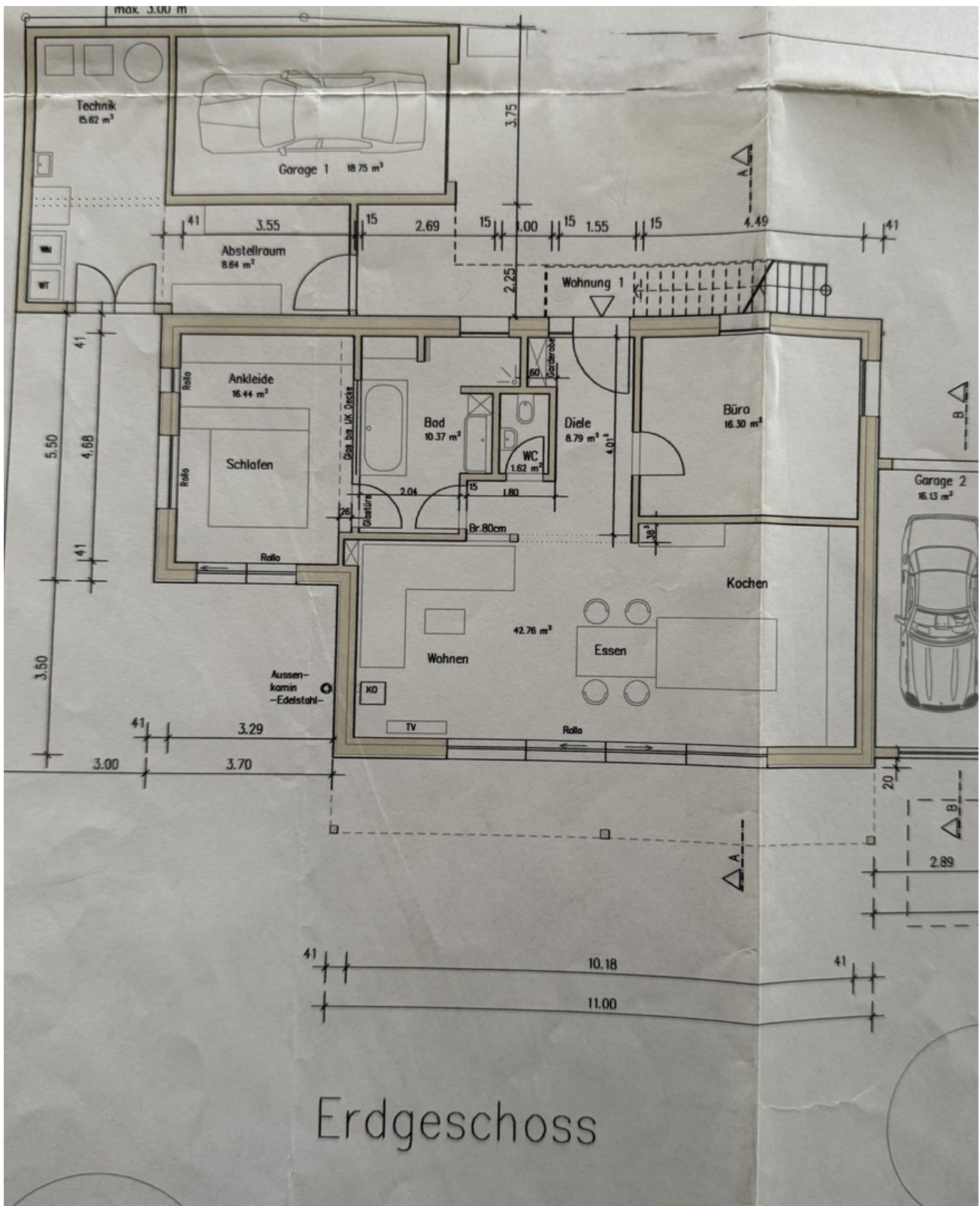
OG

# Exposé - Galerie



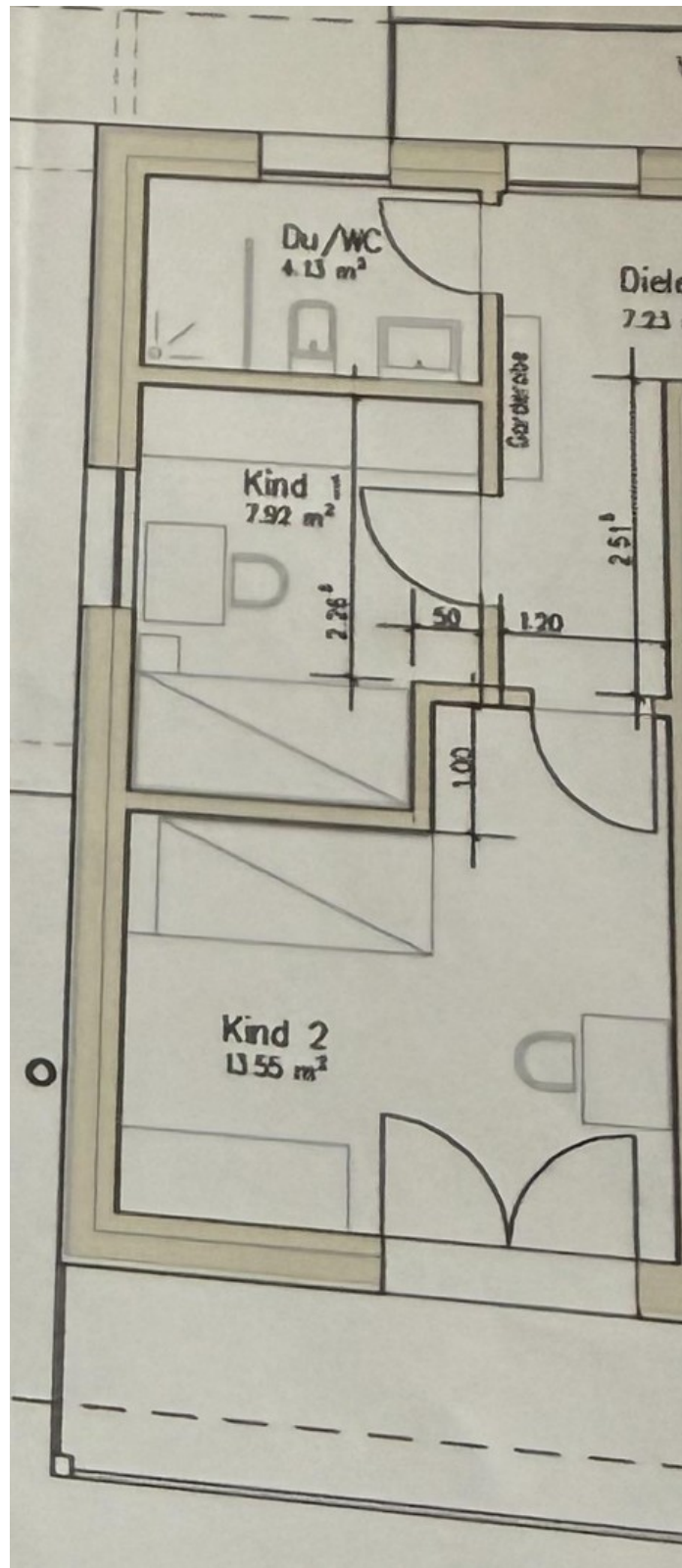
Bad OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG