

Exposé

Wohnung in Emertsham

Hochwertige Gartenwohnung mit Pool im Architektenhaus - Wohnen mit EFH-Gefühl im Chiemgau



Objekt-Nr. OM-419831

Wohnung

Vermietung: **2.450 € + NK**

83342 Emertsham
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	155,50 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	24,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Summe Nebenkosten	400 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	140 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	7.350 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die exklusive Wohneinheit kombiniert das Wohngefühl eines Einfamilienhauses mit den Vorteilen einer modernen Wohnung: eigener Garten, großzügige Terrassenflächen, direkter Poolzugang und eine vollständig abgetrennte obere Wohnebene. Die großzügigen und offenen Räume bieten ausreichend Platz für Familien, Paare oder auch Singles, die auf der Suche nach einem Zuhause mit hohem Gestaltungs- und Designanspruch sind.

Auf rund 155,5 m² Wohnfläche entsteht durch großzügige Verglasungen, eine offene Raumführung und hochwertige Materialien ein sachliches, modernes Ambiente. Der offen gestaltete Wohnbereich im Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt. Neben einem großen Essplatz findet die Wohnküche ausreichend Platz für einen freistehenden Küchenblock. Über die schwellenlose Glasschiebetür gelangen sie auf die nach Süden gerichtete Terrasse, Garten und Pool.

Die separat zugängliche OG-Ebene ermöglicht eine klare räumliche Trennung von Arbeiten, Wohnen und Privatzenen. Die zwei großzügigen Räume bieten ausreichend Platz für eine moderne Möblierung. Das Badezimmer mit bodengleicher Dusche ist mit hochwertigen Sanitärgegenständen ausgestattet.

Aktuelle Energie- und Gebäudetechnik (Luft-Wasser-Wärmepumpe, PV-Anlage, Batteriespeicher, Be- und Entlüftung sowie Wasser-enthärtungsanlage) sorgt für einen effizienten Betrieb und stabile Nebenkosten. Garage, Carport und zusätzlicher Stellplatz ergänzen das Ensemble sinnvoll.

Der Gesamteindruck ist von Ruhe, Privatheit und funktionaler Qualität geprägt – ein sachliches und langfristig orientiertes Wohnangebot im Chiemgau.

Ausstattung

Moderne Architektur mit offenen lichtdurchfluteten Räumen

KfW 55 Energieeffizienzstandard inkl. Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung

Ökologische Holzständer-Bauweise

Hochwertige Fenster mit 3-Scheiben-Verglasung und außenliegendem Sonnenschutz

Stilvolle Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und edlen Küppersbusch und Bora Einbaugeräten

Kamin im Wohnbereich sowie Außenkamin auf Terrasse

Vollholz Meisterparket Eiche sowie Design-Sicht-Beton im gesamten Erdgeschoss

Zwei moderne Tageslichtbäder (bodengleiche Duschen / freistehende Badewanne) mit italienischem Feinsteinzeug und LED-Nischenbeleuchtung

Großzügige überdachte Terrasse & privater Garten (200 m²) mit Pool 3x7m

Süd-Balkon im Obergeschoss

Kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage

Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher

Großzügige Garage, Carport und zusätzlicher Stellplatz vor der Garage

Ausgebaute Abstell- und Technikflächen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, grüner Wohnlage im Chiemgau und verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten beginnen praktisch vor der Haustüre; der Chiemsee ist in rund 20 Minuten, die Alpen in etwa 40 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie Schulen liegen in den umliegenden Orten im schnellen Einzugsbereich. Über das regionale Verkehrsnetz sind Salzburg und München im erweiterten Pendelbereich gut angebunden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	13,00 kWh/(m ² 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



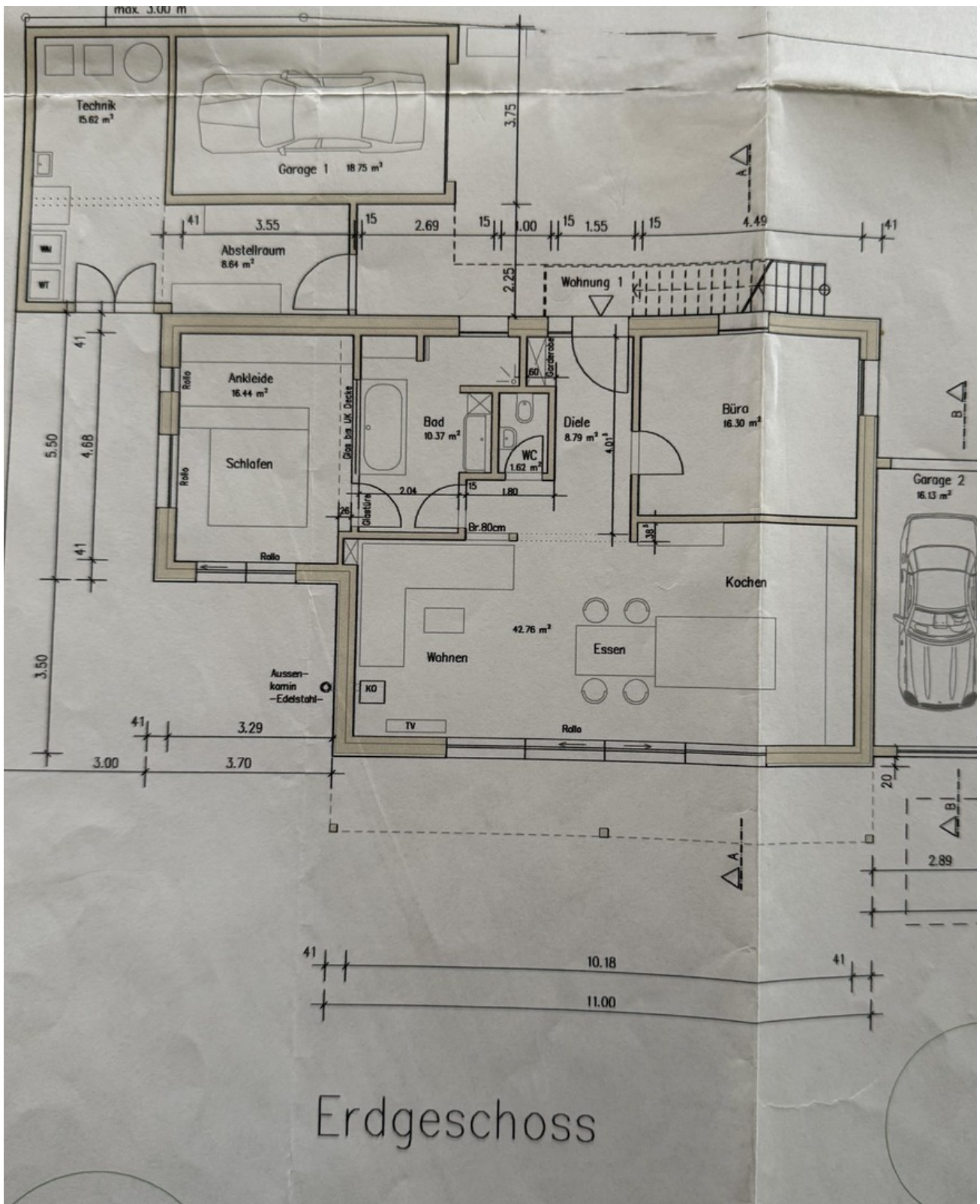
OG

Exposé - Galerie



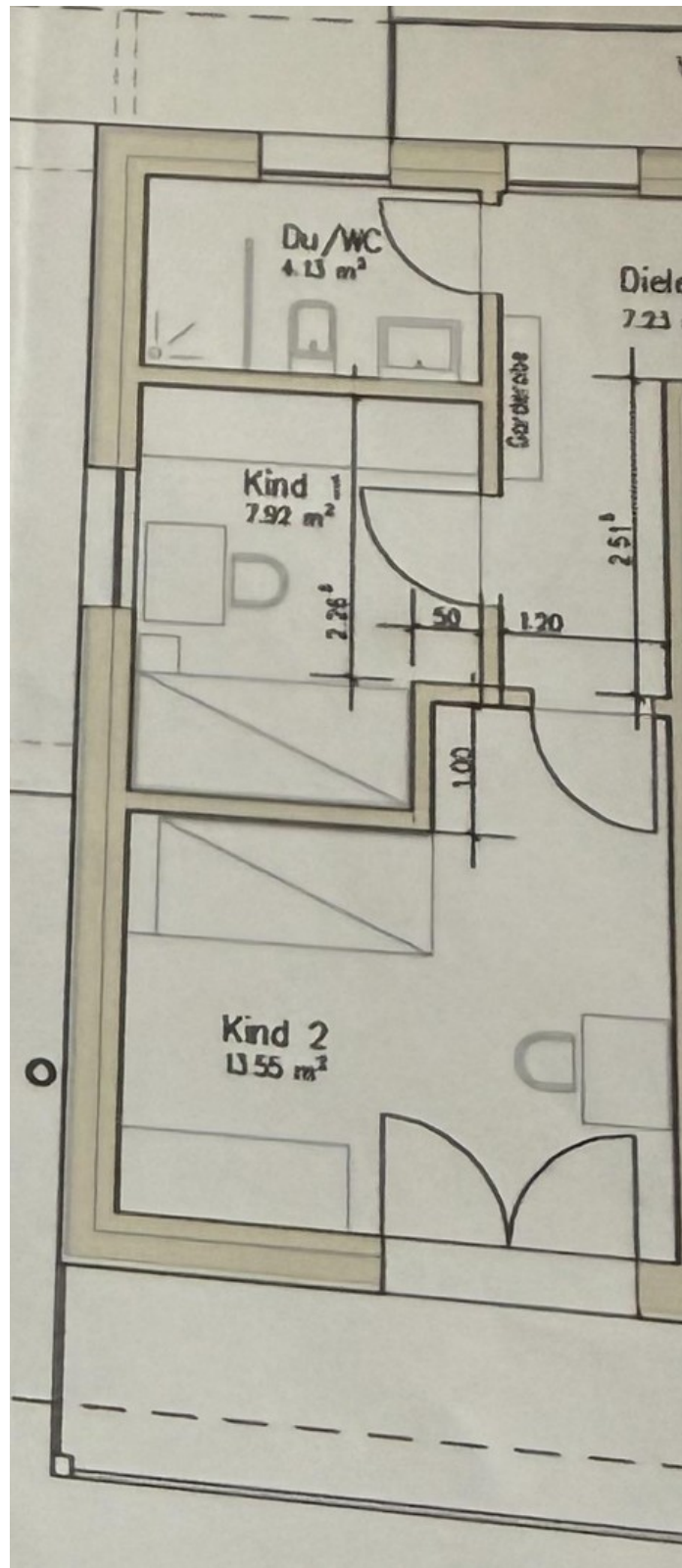
Bad OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG