

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Teisendorf

**Wohlfühlen im Rupertiwinkel - Zweifamilienhaus  
zwischen Salzburg und Chiemsee mit großem Garten**



Objekt-Nr. **OM-433351**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **965.000 €**

Frühlingstraße 8  
83317 Teisendorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.117,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	209,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus liegt im malerischen Rupertiwinkel (Berchtesgadener Land), unweit von Wiesen und Wäldern, am Rande der Chiemgauer Alpen.

In ruhiger und doch zentraler Lage bietet das Zweifamilienhaus viel Platz für ein komfortables Leben in naturnaher Umgebung.

Auf dem nach Süden ausgerichteten weitläufigen Grundstück lädt der große Garten mit herrlichen Rosen, liebevoll angelegter Bepflanzung und alten Obstbäumen zum Entspannen und Genießen ein.

Als Zweifamilienhaus verfügt es über zwei gleich große abgeschlossene Wohnungen von jeweils 100qm und ist voll unterkellert. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen, mit einem Potential von 75qm. Sämtliche Leitungen sowie das Treppenhaus sind dahingehend vorbereitet.

Im Rahmen der umfangreichen Sanierung Ende 2023 wurden alle Fenster und Türen ausgetauscht sowie Wasser- und Stromleitungen erneuert.

Die sanitären Einrichtungen wurden aufwendig modernisiert und die Böden umfassend renoviert.

Die Erdgeschosswohnung besticht durch den Zugang zum Garten über zwei Terrassen, wovon eine überdacht ist und die andere durch eine große Markise beschattet wird. Alle Innenräume erschließen sich durch eine geräumige Diele, nur in das traditionelle Stüberl gelangt man durch das Wohnzimmer und eine bleiverglaste Schiebetüre. Der Küchenraum mit angrenzender Speis ist durch einen Ausschnitt in der Türe einsehbar, wird aber ohne Einbauten übergeben. Des Weiteren verfügt die Wohnung über zwei separate Zimmer, welche als Arbeits-, Kinder- oder Schlafzimmer genutzt werden können. Eines davon liegt in südöstlicher Richtung und das andere Richtung Osten mit einem eigenen Ausgang zur überdachten Terrasse.

Das Obergeschoss erhielt durch den Umbau in 2023 einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener moderner Küche im alpenländischen Stil und High-End-Elektrogeräten. Der angrenzende Balkon Richtung Süden erstreckt sich überdacht und mit zwei Markisen bestückt bis zum östlichen Ende mit Blick auf die Salzburger Bergwelt. Hier gibt es einen weiteren Zugang in das sonnendurchflutete Eckzimmer, welches in südöstlicher Himmelsrichtung liegt. Im zweiten separaten Zimmer wird man im Zirbenbett von der Sonne geweckt und schaut direkt auf den Gaisberg.

Zum Objekt gehören zwei Garagen und ein Fahrrad- bzw. Abstellraum.

## Ausstattung

Im Rahmen der Modernisierung Ende 2023 wurden im gesamten Haus 3-fach isolierverglaste konstruktive Holzsprossenfenster (außen Lärche, innen Fichte) eingebaut, sowie neue Innentüren aus querverlaufender Asteiche und eine dazu passende Haustüre. Alle diese Holzgewerke wurden von einer Schreinerei aus der näheren Umgebung von Meisterhand gefertigt. Des Weiteren wurde das komplette Grundstück mit einem traditionellen ortsüblichen Zaun aus Lärchenholz eingefriedet.

Ausstattung Erdgeschosswohnung:

Geräumige Diele mit Garderobennische und angrenzendem Flur, Fliesen

Küche und Speis: Fliesen

Wohnzimmer und Stüberl: Eiche Landhausdielen, Terrassentür

Sonnige Terrasse mit großer Markise und Zutritt zum Garten

Eckzimmer: Binyl (besonders strapazierfähiger Vinylboden)

Schlafzimmer: Parkett, Terrassentür

Bad: Wanne, Walk-in-Dusche, Waschbecken, hochwertige Fliesen

WC: handgemalte mexikanische Fliesen mit passender Waschschiüssel

Ausstattung Obergeschoss:

Geräumige Diele mit Garderobennische und angrenzendem Flur

Großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Speis

Hochwertige Einbauküche: Mielegeräte, Quooker, Bora-Herd und Abzug

Sonniger gefliester Südbalkon mit 2 Zugängen und 2 Markisen

Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer: Süd-/Ostlage, Tür zum Balkon

Schlafzimmer mit Zirbenwand und Zirbenbett aus Schreinerhand

Bodenbelag durchgehend: Eiche Landhausdielen von Hain

Badezimmer: Walk-in-Dusche, freistehende Wanne, Waschtisch, Fliesen

WC: großer Spiegel, Fototapete (Salzburg), großformatige ital. Fliesen

Glattverputzte Wände und schmiedeeiserne Gardinenstangen

Ausstattung Kellergeschoss:

Hobby-/Arbeitsraum, 25qm, mit großem Tageslichtfenster

Waschkeller mit Fenster

Zwei Kellerräume mit Fenster

Heizungskeller mit Fenster

Tankraum mit Fenster

Das Treppenhaus hat einen Bodenbelag aus Marmor und schmiedeeiserne Handläufe, die vom Keller bis ins Dachgeschoss reichen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Wir bitten von Makleranfragen abzusehen und freuen uns über ernsthafte Anfragen von Interessenten mit ausreichender Bonität.

## Lage

Der Rupertiwinkel verkörpert eine idyllische Region zwischen Chiemsee und Königsee mit hohem Freizeitwert und ausgeprägter Lebensqualität, die inmitten der traumhaften Voralpenlandschaft zu jeglichen Outdoor-Aktivitäten einlädt und gleichzeitig mit bayrischer Tradition sowie urbaner Nähe punkten kann:

Nach Traunstein sind es nur 15 Minuten Autofahrt und nur unweit der österreichischen Grenze gelegen, ist auch die Stadt Salzburg sowie der Flughafen nur einen Katzensprung entfernt.

Das große Grundstück grenzt an ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz. Nahversorger und Bäcker sowie Kindergarten, Grundschule und ein Gasthaus sind fußläufig erreichbar.

Der Hauptort Teisendorf bietet alle Annehmlichkeiten, inkl. S-Bahn-Anschluss, und auch die rasche Erreichbarkeit der A 8 ist gegeben.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	219,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Vorgarten

# Exposé - Galerie



Eckzimmer EG



Stüberl EG

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Garten



Garagen

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Küche Obergeschoss

# Exposé - Galerie

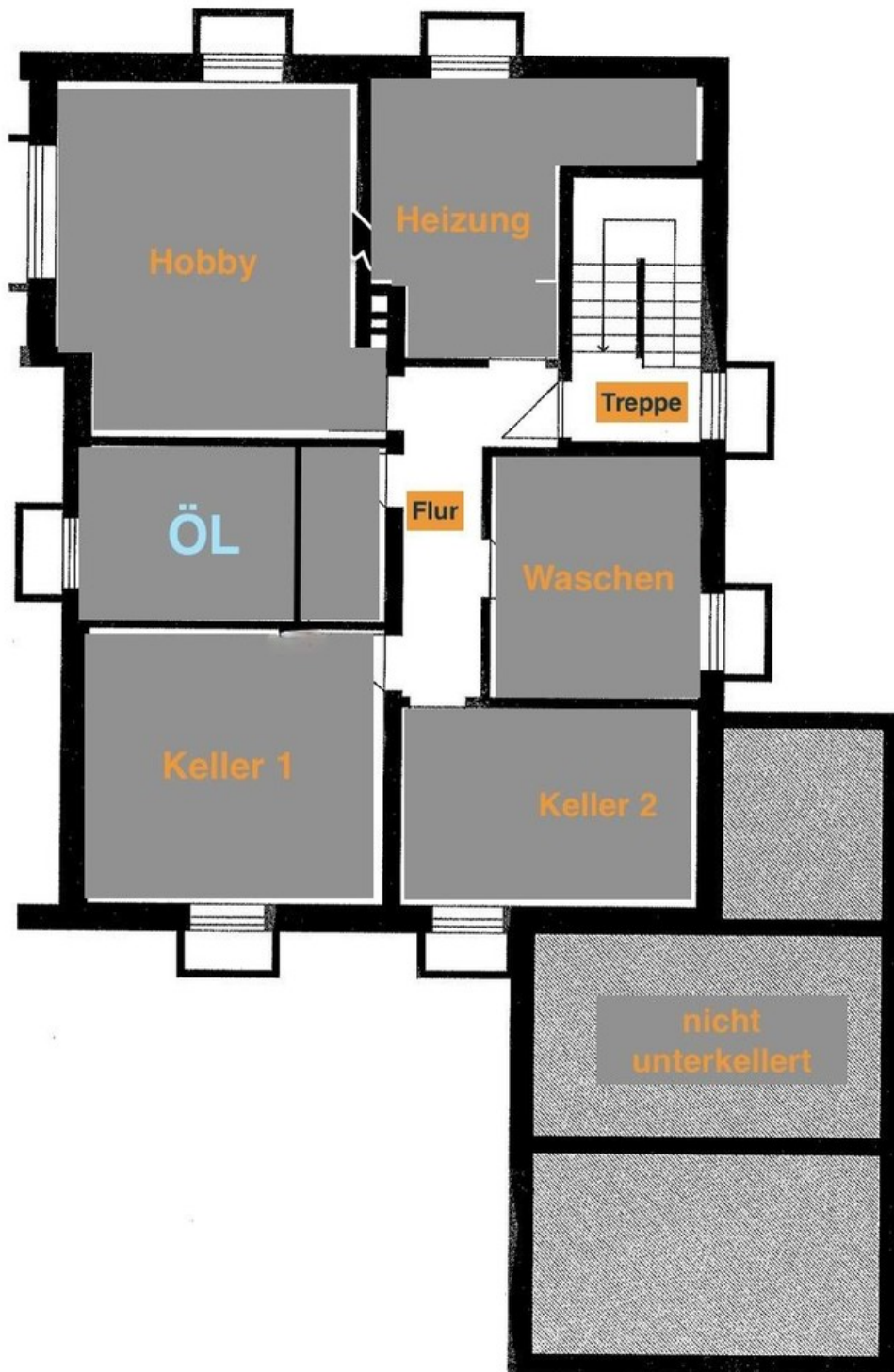


Bad OG

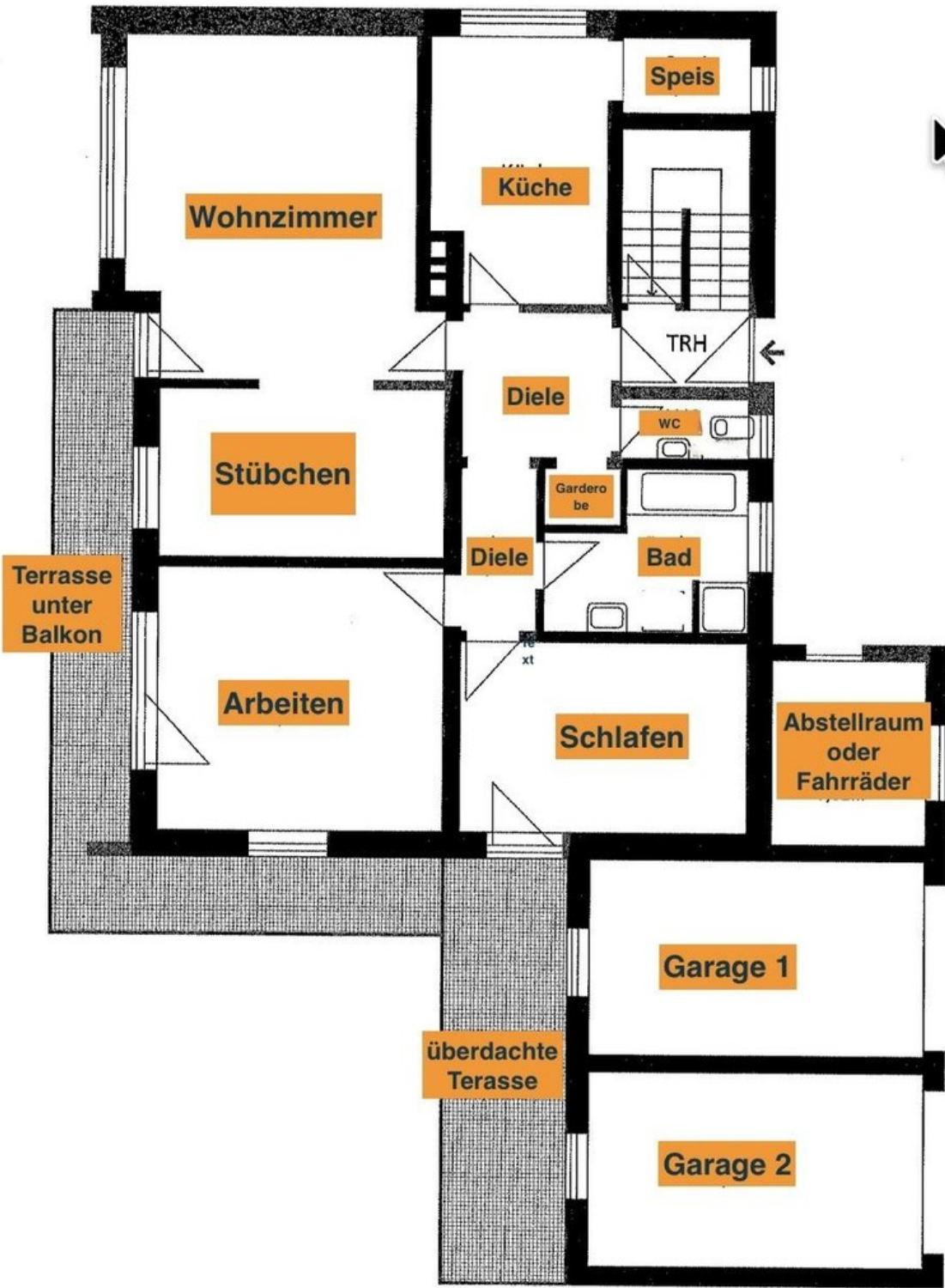


Blick auf Teisendorf

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

