

# Exposé

## Einfamilienhaus in Siegsdorf

**PROVISIONSFREI VON PRIVAT: Modernes Holzhaus (Bj. 2024) auf Erbpachtgrundstück im schönen Chiemgau**



Objekt-Nr. OM-434201

### Einfamilienhaus

Verkauf: **750.000 €**

Mobil: 0178 1466033

83313 Siegsdorf  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2024                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 360,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 4                 |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 143,08 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 2                 |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme    | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\* PRIVATVERKAUF \*

Hochwertiges "Niedrigenergie Plus"-Holzhaus (Baujahr 2024) eines bayerischen Qualitätsherstellers, bestens ausgestattet, kaum genutzt bislang wegen häufiger und längerer Auslandsaufenthalte, was auch der Verkaufsgrund ist, gelegen in einer ruhigen, sonnigen und vor allem familienfreundlichen Wohngegend am Ortsrand von 83313 Siegsdorf, mit etwas Bergblick.

Seltenes Erbpachtmodell des Grundstücks ab Juli 2024 auf 99 (+ 3 x 5) Jahre, sehr günstiger Erbpachtzins über € 424,- pro Monat, zahlbar an den hiesigen Pachtgeber.

Anzumerken ist, dass die anteiligen Erschließungskosten für Wasser und Strom bereits im Kaufpreis mit enthalten sind, denn diese Kosten kommen bei einer Erbpacht immer gesondert hinzu.

\* Kurz und gut:

1. Sie hätten Freude an einem echten Holzhaus mit dessen raumklimatischen Vorteilen und der beruhigenden Wirkung von unbehandeltem Holz.
2. Ein selten zu bekommendes Grundstück auf langfristiger Erbpachtbasis (99 Jahre mit Verlängerungsoptionen) käme zudem ernsthaft in Betracht, gerade weil es Ihnen den teuren Grundstückserwerb erspart.
3. Für Sie ist - so wie für uns - eine freundliche und zügige Kommunikation selbstverständlich.

Wenn Sie die Punkte 1-3 mit "ja" beantworten, freuen wir uns über Ihre persönliche Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

Sehr effektive Stiebel Eltron-Luftwärmepumpe (inliegend) der neuesten Generation (mit vorinstallierter Kühlfunktion, das Bedienungspanel ist bereits vorhanden) und Fußbodenheizung im ganzen Haus.

Italienische Qualitätsfliesen, ebenfalls im ganzen Haus, die beiden Bäder sind an den Wänden - z.T. mit Zierfliesen unterbrochen - bis zur Decke hinauf gefliest.

Hochwertige Badezimmermöbel in den beiden Bädern, zusätzliche Regenduschen, großer Handtuchheizkörper (programmierbar).

Diverse weiße Sichtschutz-Plissees nach Maß angefertigt, an den "strategisch wichtigen" Fenstern.

3-fach verglaste Fenster.

Elektrische Rollos, z.T. Raffrollos im ganzen Haus (teilweise programmierbar).

Funkferngesteuerte elektrische XXL-Außenmarkise über die gesamte Terrasse, bzw. Hausbreite.

Die kompletten LED-Beleuchtungen innen und außen sind bereits installiert, ebenso wie diverse Bewegungsmelder innen und außen, mehrere Außensteckdosen, usw.

SAT-Anlage mit separaten TV-Anschlüssen in vier Zimmern.

Mehrfach verriegelte Sicherheitshaustüre mit digitalem Haustürspion.

Hohe Sichtbalkendecken im Erdgeschoß und im Obergeschoß, dadurch sehr luftiges Ambiente im gesamten Haus.

Französische Balkone im Obergeschoß (Südseite).

Frostsicherer Außenwasserhahn.

Ansprechende, leicht gerundete Außenoptik des Holzhauses.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

\* Makrolage:

Inmitten des reizvollen Chiemgaus, Deutschland's Top-Urlaubs- und Freizeitregion, circa 100 km von München und circa 30 km von Salzburg entfernt, sehr gute Verkehrsanbindung, die nächste Auffahrt zur A8 ist nur circa 3 km vom Haus entfernt. Zum Chiemsee Südostufer (Übersee-Feldwies) sind es nur circa 15 km.

\* Mikrolage:

Sehr sonnige Wohngegend in ruhiger, familienfreundlicher Ortsrandlage von 83313 Siegsdorf, am Ende einer Sackgasse, also ohne Durchgangsverkehr (es sind zudem keine Landstraßen oder gar die Autobahn in unmittelbarer Nähe), mit etwas Bergblick.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 13,10 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+                           |



## Exposé - Galerie



Holzhaus Südostansicht

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich im EG



Wohnzimmer im EG-1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im EG-2



Wohnzimmer im EG-3



Treppenhaus-1

# Exposé - Galerie



Treppenhaus-2



Gang im OG

# Exposé - Galerie



Büro - Südostzimmer im OG



Südwestzimmer im OG

# Exposé - Galerie



Nordwestzimmer im OG



Badezimmer im OG-1



Badezimmer im OG-2

# Exposé - Galerie



Geastete Zimmertüren



Holzhaus Frontansicht

# Exposé - Grundrisse

