

Exposé

Einfamilienhaus in Siegsdorf

Sonniges ökologisches Einfamilienhaus im Chiemgau - Siegsdorf



Objekt-Nr. OM-438295

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.200 € + NK**

83313 Siegsdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	663,00 m²	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	135,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	2
Nebenkosten	200 €	Carports	2
Heizkosten	150 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	6.600 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses durchdachte Einfamilienhaus mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen und vier überdachten Stellplätzen (Doppelgarage und zwei Wohnmobil-Carports) liegt mitten im Chiemgau – eingebettet in eine der schönsten Landschaften Bayerns und bestens angebunden: Natur, Kindergarten, Grundschule, Schwimmbad und Einkaufsmöglichkeiten sind in kürzester Zeit fußläufig erreichbar. (Eine weitere Untervermietung des Wohnmobil-Carports ist möglich.)

Das Herzstück des Hauses ist das großzügige, sonnendurchflutete Wohn-Esszimmer mit wintergartenähnlicher Fensterfront, Holzbalkendecke und Holzofen - hell, warm und einladend. Die moderne Wohnküche, ein separates WC sowie praktische Abstellflächen und eine Speisekammer sorgen für komfortablen Alltag. Bad und Küche sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Als kleines Extra: Ein isoliertes Gartenhäuschen über der Doppelgarage lässt sich vielseitig nutzen - ob als Fitnessraum, Hobbyraum oder für gesellige Abende.

Ein Balkon mit Bergblick sowie eine sonnige, großzügige Gartenterrasse und ein liebevoll angelegter Garten mit Apfel-, Kirsch- und Zwetschgenbaum sowie einem eigenen Gemüsegarten laden zum Entspannen und Genießen im Freien ein.

Besonders hervorzuheben: Das Haus wurde 1987 konsequent ökologisch gebaut: massiver Ziegelbau, Holzfenster, Kokosfasern als natürliche Dämmung und wohngesunder Kalkputz an den Innenwänden - natürliche Materialien für ein gesundes Raumklima.

Ausstattung

Aktuell werden gezielte hochwertige Modernisierungen durchgeführt:

- Neuer Holzboden im Obergeschoss
- Frisch abgeschliffener und geölter Holzboden im Wohnzimmer
- Neue Badfließen im Obergeschoss

- Moderne Deckenspots in Küche, Bad und Wohnzimmer

- Neue Einbauküche von DanKüchen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Siegsdorf liegt im oberbayerischen Landkreis Traunstein, umgeben vom Panorama der Chiemgauer Alpen. Der Ortsteil Wernleiten überzeugt mit ruhiger, naturnaher Wohnlage - und dennoch kurzen Wegen: Supermarkt, Grundschule, Kindergarten und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar, die Autobahn A8 (München-Salzburg) ist in wenigen Minuten erreichbar und der Chiemsee liegt nur rund 15 Autominuten entfernt. Im Winter locken Skigebiete wie Ruhpolding oder der Hochfelln, im Sommer laden zahllose Wanderwege, Badeseen und Radstrecken direkt vor der Haustür zum Genießen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Zimmer "Kinder" OG

Exposé - Galerie



Doppelgarage mit Nebengebäude



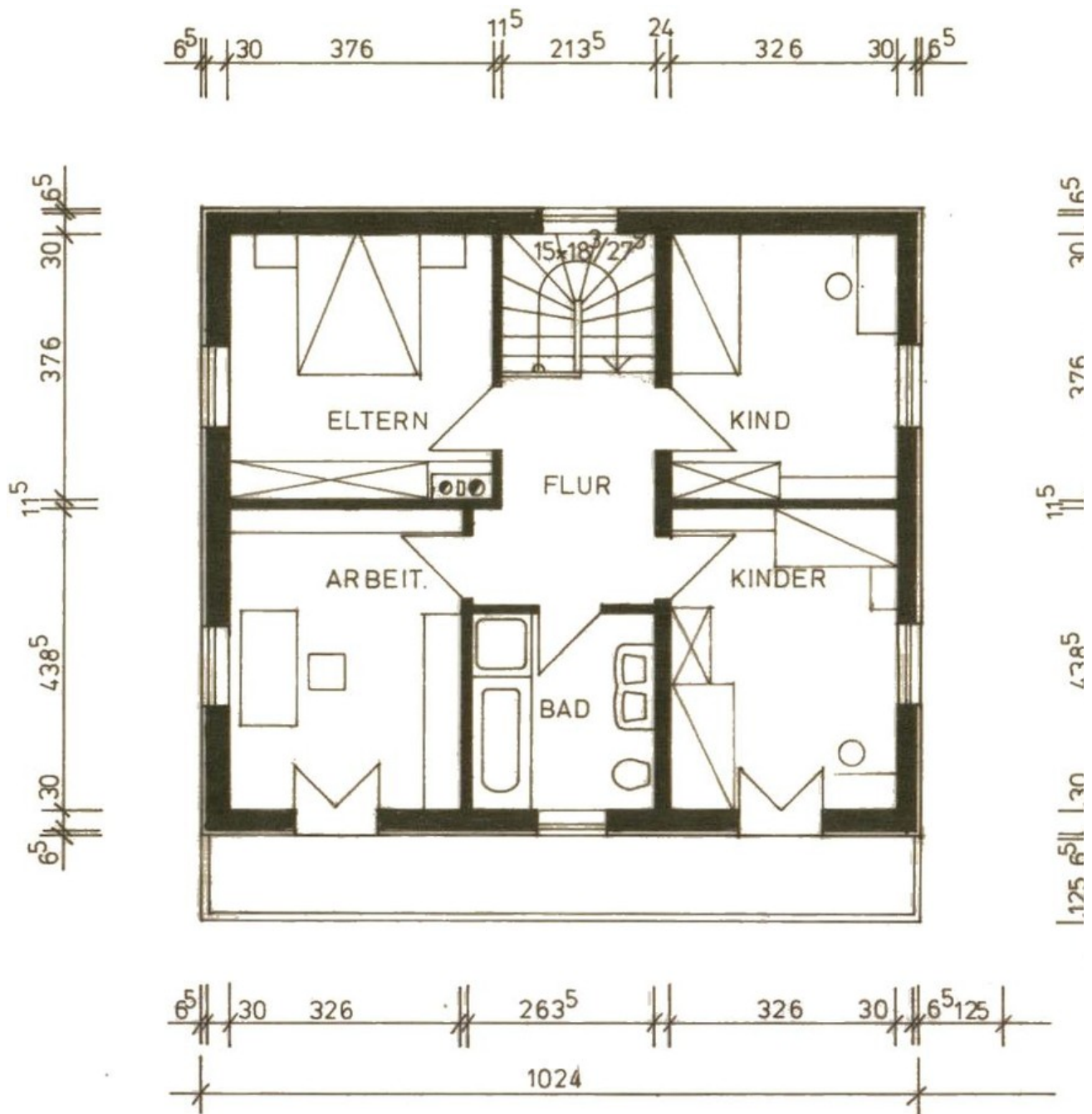
Badedzimmer OG

Exposé - Galerie



Neue Einbauküche

Exposé - Grundrisse

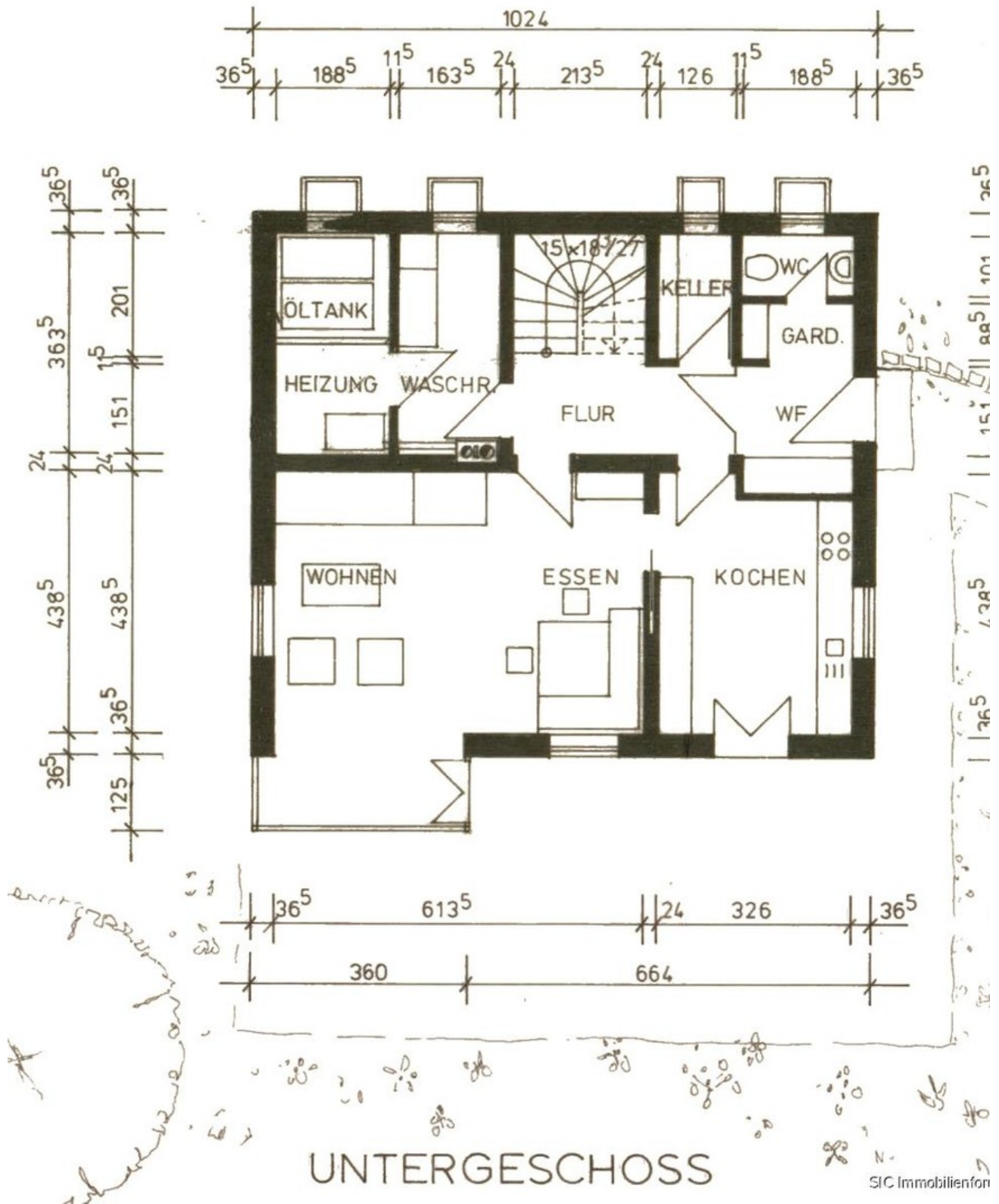


OBERGESCHOSS

SIC Immobilienform

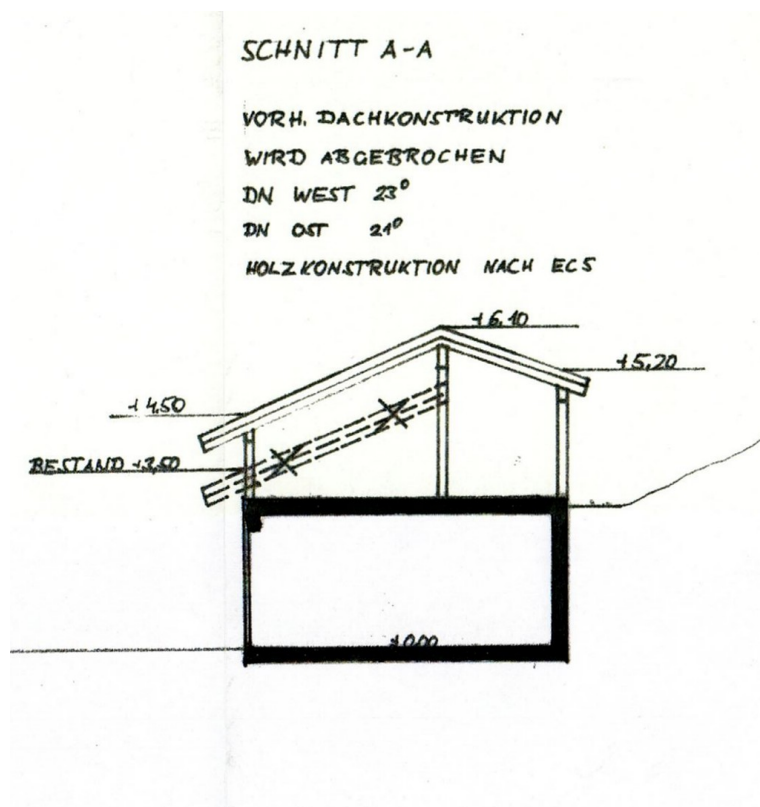
Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

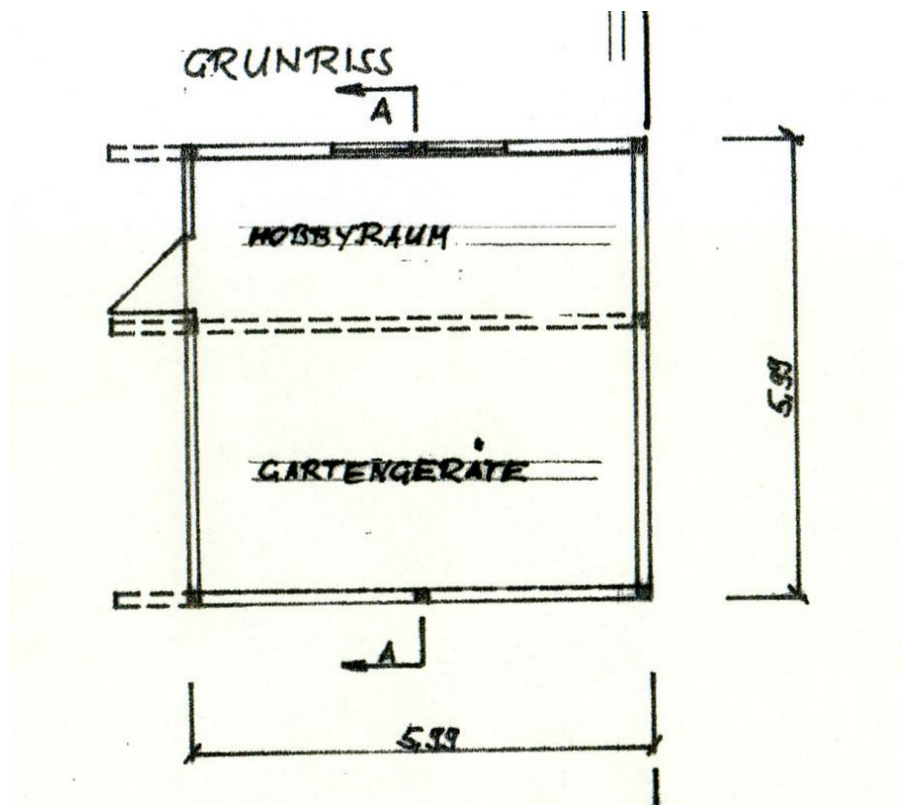


Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Nebengebäude über Doppelgarage



Nebengebäude über Doppelgarage