

Gstadt

# Das Chalet am See

Objektnummer: 25195028

VERKAUFT



WOHNFLÄCHE: ca. 152,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 479 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25195028 - 83257 Gstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25195028 - 83257 Gstadt

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25195028                 |
| Wohnfläche   | ca. 152,1 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3.5                      |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 3                        |
| Baujahr      | 1997                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|                               |                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | Auf Anfrage                               |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2023                                      |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 25195028 - 83257 Gstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergieverbrauch         | 76.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.03.2035             | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas                    | Baujahr laut Energieausweis | 1997          |

Objektnummer: 25195028 - 83257 Gstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25195028 - 83257 Gstadt

## Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten des Grundstücks erahnen Sie die Besonderheiten und Qualität dieser Immobilie. Herzlich willkommen zu Ihrer Zukunft in diesem außergewöhnlichen Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 152,1 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 479 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet ein modern alpenländisches Ambiente mit gehobener Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept. Der Zugang zwischen Haus und Garage ist ca. 2 m hoch mit einer gespitzten Sichtbetonmauer eingefriedet. Zutritt erhalten Sie zunächst in einen behaglichen und geschützten kleinen Innenhof durch eine schwere und breite Eisentüre, die Sicherheit und Privatsphäre gewährleistet. Der Briefkasten ist in dieser Tür integriert. Der Eintritt ins Erdgeschoss eröffnet Ihnen schon den Blick in den "öffentlichen" Lebensraum bestehend aus der offenen Küche und Essbereich bis hinaus auf die großzügige Terrasse des Grundstücks. Solnhofer Natursteinfliesen verleihen diesem Bereich eine elegante Note und sind dazu noch sehr robust und pflegeleicht. Die großzügige offene Küche bietet in der Architektur eine wohltuende Leichtigkeit. Die Farbauswahl spiegelt dezente Eleganz. Hochwertigste Verarbeitung garantieren Küchenmöbel von Bulthaup und Elektrogeräte von Gaggenau. Ein Weinklimaschrank von Liebherr sorgt für die perfekt temperierten Begleiter zum Dinée. Die Arbeitsplatte aus Kalkstein mit inkludiertem Induktionskochfeld und zwei Spülbecken runden die Küche stilvoll ab. Der Essbereich lädt mit seiner offenen Gestaltung zu gemütlichen Stunden für Köche und Gäste ein. Hier kann der Koch zum Gast werden und der Gast zum Koch. Optional wird die Möblierung, Esstisch und Stühle, mit angeboten. In den Sommermonaten verlängert sich dieser Bereich auf die ausladende sehr große Sonnenterrasse. Für die Gäste steht ein kleines Bad, das zusätzlich mit einer Dusche ausgestattet ist, zur Verfügung. Eine offene Treppe, ohne Geländer, fügt sich harmonisch in den Raum ein. Ein integrierter Kaminofen im Treppensockel sorgt für wohlige Wärme im Erdgeschoss. Separat liegt im Erdgeschoss das Gästezimmer mit Stäbchenparkettboden. Das Bad en Suite bietet Ihren Übernachtungsgästen Privatsphäre und Komfort. Dieses Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, WC, Bidet und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Das Dachgeschoss ist komplett in Blockbauweise errichtet worden. Auch durch den Sichtdachstuhl erleben Sie in diesem Bereich eine herrlich großzügige Atmosphäre. Hier dominiert für die Privatsphäre ein Wohlfühlfaktor wie in einem Chalet. Der freistehende Kaminofen bringt die besondere Wärme, die in den Holzwänden und Decken gespeichert wird und einen unvergleichlichen Wohlfühl- und Entspannungszustand garantiert. Durch die Panoramafensterwand die sich über die ganze Südseite erstreckt ergibt sich ein herrlicher Weitblick auf die Berge und den Chiemsee. Ein Erker aus Glaselementen bietet einen wundervollen, hellen Platz für eine Lesecke. Eine weitere große Fensterfront

öffnet den Blick Richtung Osten auf den Chiemsee. Im Wohnbereich und Schlafzimmer wurden hochwertige Böden aus Stäbchenparkett verlegt, während das Badezimmer mit Solnhofer Fliesen versehen ist. Das nach Nordwesten ausgerichtete Schlafzimmer bietet direkten Zugang zu einem stilvollen Badezimmer. Dieses ist mit einer Badewanne, einem Doppelwaschbecken von Boffi mit Unterbauschubläden, verschiebbaren Spiegeln und dimmbaren Wandlampen von Occhio Sento Verticale ausgestattet. Moderne Sanitäranlagen und ein Handtuchwärmer von Vola runden das elegante Badezimmer ab. Im Untergeschoss erwartet Sie ein großer und vielseitig nutzbarer Hobbyraum mit Stäbchenparkettboden und Oberlicht, während Keller, Vorrats-, Technik- und Hauswirtschaftsraum mit Estrichbodenbelag und weiß gestrichenen Wänden versehen sind. Die Außenanlage begeistert mit einer durchdachten Außenbeleuchtungsanlage von Bega und einer großzügigen Terrassenanlage im Osten und Süden, mit Holzpaneelen. Das Highlight ist jedoch der kleine beheizte und beleuchtete Außenpool, der entspannende Wellnessmomente garantiert. Selbstverständlich ist auch eine Dusche am Pool vorhanden. Eine große Garage rundet das Angebot ab. Durch die Garage ist es möglich auf das Grundstück zu fahren, da die hintere Seite auch ein Garagentor besitzt. Mit einer modernen Hybridheizung, Wärmepumpe mit Gas als Ersatz und einer Photovoltaikanlage, wird eine hohe Energieeffizienz gewährleistet. Diese Immobilie vereint Komfort und Stil auf höchstem Niveau und lädt dazu ein, Ihr neues Zuhause zu werden. Zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren, um sich selbst von der Qualität und dem Charme dieses Einfamilienhauses zu überzeugen.

Objektnummer: 25195028 - 83257 Gstadt

## Ausstattung und Details

### ERDGESCHOSS:

Böden: Eingang und Wohnbereich Solnhofer Natursteinfliesen, Gästezimmer Stäbchenparkett, Gästebad Fliesen  
Wände gemauert, Weiß gestrichen  
Graue Einganstüre mit seitlichem, bodentiefen Sichtfenster  
Küche: Schränke Bulthaup, Weinklimaschrank Liebherr, Dampfbackofen+Wärmeschublade Gaggenau, Arbeitsplatte Kalkstein, Induktionskochfeld  
Essbereich, wahlweise mit aktueller Möblierung  
Gästezimmer mit Bad en Suite, Ausstattung: Tageslicht, Badewanne, WC, Bidet, Waschbecken, Handtuchheizkörper  
Gäste-Badezimmer mit Toilette, Waschbecken, Dusche, Handtuchheizkörper  
Schwarzstahlterre mit integriertem Kaminofen im Sockel  
Bücherregal im Treppenaufgang integriert

### DACHGESCHOSS:

Sichtdachstuhl  
Wände: Blockbauweise, im Bad teilweise gefliest  
Böden: Wohnbereich und Schlafzimmer Stäbchenparkett, im Badezimmer Solnhofer Fliesen  
Wohnbereich mit Kaminofen und Panoramafenster Richtung Osten und Süden , Glaserker im Westen  
Schlafzimmer, Ausrichtung Nordwesten, direkter Zugang zum Badezimmer  
Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken von Boffi mit Unterbauschubladen, verschiebbare Spiegel, dimmbare Wandlampen von Occhio Sento Verticale Toilette, Bidet, Dusche mit Sitzgelegenheit, Handtuchwärmer von Vola, Armaturen von Aboutwater

### UNTERGESCHOSS:

Boden: Hobbyraum Stäbchenparkett ansonsten Estrichbodenbelag  
Wände: Weiß gestrichen  
Im Hobbyraum Oberlicht

### AUSSENANLAGE:

Zutritt zum Grundstück durch Design-Stahltür und Einfriedung mit Sichtbeton  
Großzügige Terrassenanlage mit Holzpaneele im Süden und Osten  
beheizter und beleuchteter Außenpool, Außendusche  
Außenbeleuchtungsanlage von Bega  
Garage (Breite 4 m, Länge 7,30 m) mit zwei Garagentoren

### HEIZUNG:



Hybridheizung – Wärmepumpe und Gas gekoppelt

Photovoltaikanlage

Wasserenthärtungsanlage

Fußbodenheizung in allen Bereichen, außer im Gästezimmer

Objektnummer: 25195028 - 83257 Gstadt

## Alles zum Standort

Gstadt liegt direkt am Chiemseeufer, gegenüber der Fraueninsel und ist somit ein sehr beliebter Wohn- als auch Urlaubsort. Hier gibt es eine bedeutende Anlegestelle für zahlreiche Chiemsee-Schiffe, sie verkehren regelmäßig nach Herrenchiemsee und Frauenchiemsee. Kulturelle, gastronomische und sportliche Angebote sind hier für jeden Anspruch zu finden. Kulturelle Highlights finden mehrmals im Jahr im Nahen Salzburg und Rosenheim ihre Gäste. Die Umgebung des Chiemsees bietet für Wanderer, Sommer- und Wintersportler attraktive Freizeitmöglichkeiten. Segelhafen, Yachtclub und Strandbäder, Beach-Meilen sowie diverse Kulturfestivals bieten Abwechslung in den Sommermonaten. Das Strandbad Hofanger erreichen Sie zu Fuß in 5 Min. Im Winter sind die gut ausgebauten Skigebiete Steinplatte und Kössen ca. 30 Min. entfernt. Die Salzburger Skiwelt Amadé oder die Tiroler Skigebiete erreichen Sie in ca. 1 Stunde. Für Langläufer gibt es bei geeigneter Schneelage gut präparierte Loipen in naher Umgebung. Golfer finden schöne moderne Golfanlagen in Prien, Chieming, Grassau und Reit im Winkl/Kössen. Für die Kleinen und Kleinsten sind in unmittelbarer Umgebung Kindergarten und Grundschule vorhanden. Alle weiterführenden Schulen sind u.a. in Prien. Eine renommierte Hochschule kann in Rosenheim besucht werden. Einkäufe für den täglichen Bedarf sind fußläufig leicht möglich. Größere Einkäufe können in Rimsting oder Eggstätt erledigt werden. Die Infrastruktur zu den naheliegenden öffentlichen Anbindungen ist gut. Entfernungen: Segelhafen Gollenshausen ca. 2,50 km Prien ca. 10 km Traunstein ca. 24 km Rosenheim ca. 27 km Salzburg ca. 65 km München ca. 95 km Autobahnanschluß ca. 15 km Flughafen Salzburg ca. 60 km Flughafen München ca. 90 km

Objektnummer: 25195028 - 83257 Gstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 76.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25195028 - 83257 Gstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Král & Bernd Král

---

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee

Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0

E-Mail: [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)