

Repräsentatives Anwesen mit freiem Blick über den Chiemsee und das Alpenpanorama

83257 Gstadt am Chiemsee, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2024-2



Wohnfläche ca.: **350 m²** - Zimmer: **9** - Kaufpreis: **2.980.000 EUR**





Repräsentatives Anwesen mit freiem Blick über den Chiemsee und das Alpenpanorama

Objekt ID	2024-2
Objekttypen	Einfamilienhaus, Ferienimmobilie, Haus
Adresse	83257 Gstadt am Chiemsee
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	350 m ²
Grundstück ca.	1.380 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Separate WC	5
Balkone	2
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1996
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	4
Stellplätze	4 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Als Ferienimmobilie geeignet, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Bidet, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Garage, Gäste-WC, Kamin, Keller, Satteldach, Sauna, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wintergarten
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,5 % Die Provision in Höhe von 2,5 % inkl. gesetzl. gültiger MwSt. ist jeweils zahlbar vom Käufer, sowie vom Verkäufer und fällig





mit notariellem Kaufvertrag.

Kaufpreis

2.980.000 EUR





Objektbeschreibung

Im Jahre 1996 wurde das Gebäude-Ensemble mit architektonischem Feingefühl und erlesenen Materialien errichtet. Es strahlt bis ins Detail Perfektion aus und ist umgeben von einem herrlichen Grundstück mit altem Baumbestand.

Dieses sehr gepflegte Domizil befindet sich auf einer Anhöhe in ruhiger Ortsrandlage mit einem 250 Grad Blick zur Silhouette der Chiemgauer Berge.

Es handelt sich um ein drei-geschoßiges Massivhaus. Ein großes Entrée im Erdgeschoß, mit Gäste-WC und Garderobe, führt zu einem eleganten Wohnraum mit Kamin, Esszimmer mit Kachelofen, Küche und einem Wintergarten. Von dort aus gelangt man auf die großzügige Südterrasse. Im OG befinden sich drei Schlafzimmer, teilweise mit Sichtdachstuhl und drei exquisit ausgestattete Bäder. Ein weitläufiger, überdachter Balkon öffnet den Blick nach Süden und Westen.

Der geräumige Keller ist ausgebaut, verfügt über ein Büro und eine separate Gästewohnung mit eigenem Eingang und kleinem Garten. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Objekt um ein genehmigtes Einfamilienhaus handelt.

Weiterhin befinden sich auf diesem Grundstück zwei Nebengebäude mit einer voll unterkellerten Doppelgarage, sowie einem weiteren Gebäude mit Lagerräumen und Werkstatt.

Ausstattung

- Terracotta-Böden, Landhausdielen
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- Handgefertigter Kachelofen im Esszimmer
- Voll ausgestattete Küche mit Speisekammer und Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Badezimmersausstattung mit beheizten Handtuchhaltern
- Dampfsauna
- Elektrische Rollläden
- Geschützte Holzbalkone nach Süden und Norden
- Weitläufige Südterrasse
- Wintergarten – von zwei Seiten zu öffnen
- Exklusive Innenausbauten und Türen, zum Teil aus einer renommierten Salzburger Werkstatt
- Holzspaltenfenster, doppelt verglast
- Tür- und Fensterbeschläge handgefertigt
- Ölheizung, Fußbodenheizung
- Staubsauger- und Wasserenthärtungsanlage
- Doppelgarage mit Rolltor
- Gartenhaus mit Waschbecken und Heizung

Sonstiges

Unsere Angaben beruhen teilweise oder ausschließlich auf Angaben vom Eigentümer und/oder von Dritten, wofür wir grundsätzlich keine Gewähr übernehmen. Visualisiertes Mobiliar und Einbauten





können vom tatsächlichen Angebot abweichen bzw. nicht im Angebot enthalten sein. Das Ihnen übermittelte Exposé sowie dazugehörige Unterlagen sind vertraulich zu behandeln. Die Informationen über die Vertragsgelegenheit sind nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe der Informationen ist nicht gestattet. Für den Fall der Weitergabe und Vertragsschluss durch den Dritten sind Sie gegenüber der Firma Immobilien Stephan ebenfalls provisionsverpflichtet.

Wir weisen Sie daraufhin, dass nur schriftliche Kaufangebote mit Bankbestätigung als offizielles Dokument gewertet und an Eigentümer übermittelt werden.

Dieses Objekt wird in einer Kooperation von Michaela von Treu Immobilien und Immobilien Stephan betreut.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	10.08.2020
Gültig bis	10.08.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1996
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	84,14 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Objektlage:

Das Objekt liegt in absolut privilegierter und ruhiger Traumlage, in einem kleinen Weiler, am Ende einer Anwohnerstraße. Die Ortsmitte von Breitbrunn mit Grundschule, Arzt, Bank, usw, sowie der Chiemsee sind fußläufig zu erreichen.

Herzlich Willkommen in Gstadt - Direkt am Ufer des Chiemsees, eingebettet in das idyllische Alpenvorland!

Gstadt ist ein für seinen Charme und seine beschauliche Atmosphäre bevorzugter Wohnort am nordwestlichen Ufer des Chiemsees.

Von Gstadt gehen die Fähren zu den in Sichtweite gelegenen Inseln Frauen- und Herrenchiemsee. Gstadt und die Nachbargemeinden Gollenshausen, Breitbrunn und Eggstätt bieten Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen und eine Apotheke. Weiterführende Schulen, sowie Krankenhäuser befinden sich im 10 km entfernten Prien und in Traunstein.

Ein Gymnasium mit Internat ist in Ising, dort sind auch viele Freizeitmöglichkeiten, wie Reiten, Polo, Tennis, Golf etc. Prien und Bad

Endorf haben als IC- Bahnhöfe erstklassige Verbindungen nach München und Salzburg, so auch zu den dortigen Flughäfen. Die Autobahnanbindung zur A8 in Bernau erreicht man in 15 Autominuten.





Anwesen



Ausblick



Wohnzimmer EG



Essbereich



Wintergarten



Michaela Von Treu X Immobilien Stephan





Küche



Schlafzimmer



Ankleidezimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Wohnzimmer OG





Balkon



Gästezimmer



Entrée



Entrée



Entrée



Ausblick





Außenansicht

