Bergen

Moderne & umfangreich sanierte Doppelhaushälfte in sonniger Lage mit Alpenpanorama

VP azonosító: 25102018

VÉTELÁR: 649.600 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 142,61 m^2 • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 544 m^2

VP azonosító: 25102018 - 83346 Bergen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25102018 - 83346 Bergen

Áttekintés

VP azonosító	25102018
Hasznos lakótér	ca. 142,61 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1973
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	649.600 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2025
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25102018 - 83346 Bergen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.06.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	171.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 25102018 - 83346 Bergen

Az ingatlan

Hier sind wir für Sie präsent.
Ihr regionaler Ansprechpartner
für erstklassigen Service!

Bahnhofstraße 1 | 83435 Bad Reichenhall
T.: 08651 - 96 59 59 0 | berchtesgadener.land@von-poll.com

www.von-poll.com/berchtesgadener-land

VP azonosító: 25102018 - 83346 Bergen

Az ingatlan

VP azonosító: 25102018 - 83346 Bergen

Az ingatlan

VP azonosító: 25102018 - 83346 Bergen

Az ingatlan

VP azonosító: 25102018 - 83346 Bergen

Az ingatlan

VP azonosító: 25102018 - 83346 Bergen

Az ingatlan

VP azonosító: 25102018 - 83346 Bergen

Az elso benyomás

Diese großzügige Doppelhaushälfte wurde 1973 erbaut und in den vergangenen Jahren - zuletzt 2025- umfassend saniert. Mit einer Wohnfläche von ca. 143 m² auf einem Grundstück von etwa 544 m² bietet sie ausreichend Platz für die ganze Familie. Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung.

Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiger Wohnbereich, der durch große Fensterflächen viel Tageslicht erhält und direkten Zugang zum sonnigen Balkon mit Bergblick bietet. Ein Kaminanschluss ist vorhanden, was den Einbau eines Kamins ermöglicht. Die angrenzende Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, darunter ein Ofen, ein Kühlschrank, ein Abzug und eine Spülmaschine. Ein kleines Büro ermöglicht das Arbeiten im Homeoffice.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Untergeschoss, wo sich drei Zimmer befinden, die individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das neu gestaltete Badezimmer ist mit einem Doppelwaschtisch und einer Badewanne versehen, was der Familie extra Komfort bietet.

Der großzügige Garten verfügt über eine teils überdachte Außenterrasse mit Markise, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Ein weiterer Pluspunkt ist das Dach mit einer Solaranlage von 12 kW, was die Energiekosten senkt und einen nachhaltigen Wohnstil unterstützt. Eine zusätzliche Solarthermie ist ebenfalls installiert.

Die Doppelhaushälfte bietet zwei Außenparkplätze sowie die Möglichkeit, einen Carport auf Basis einer bestehenden Baugenehmigung hinzuzufügen. Zudem ist eine E-Ladesäule vorhanden, die das Laden von Elektrofahrzeugen direkt vor Ort ermöglicht.

VP azonosító: 25102018 - 83346 Bergen

Részletes felszereltség

Die angebotene Doppelhaushalte befindet sich in einem sanierten Zustand..Die in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen umfassen u.a eine neue Dachdämmung, die Neueindeckung des Daches inklusive Lattung eine moderne Fußbodenheizung, neue Fenster und Böden, sowie die Erneuerung der Stromleitungen. Zusätzlich wurde ein großzügiger Anbau geschaffen, der als Abstellfläche für Fahrräder und Gartengeräte dient.
Die Heizung des Hauses kann von einem mobilen Endgerät gesteuert werden. Diese setzt sich zusammen aus der Kombination einer neuen Ölheizung (2017), einer Photovoltaikanlage mit 12 kW und einer Solarthermie. Eine Umstellung in der Zukunft auf eine Wärmepumpe ist daher kostengünstig ohne großen Aufwand möglich.
Die Außenanlagen sind noch nicht komplett fertig gestellt und können nach persönlichen Wünschen ausgestaltet werden.
Aktuell wird das Haus noch an einigen kleineren Stellen fertig renoviert und steht ab September 2025 für den Einzug zur Verfügung.
Für einen Besichtigungstermin oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

VP azonosító: 25102018 - 83346 Bergen

Minden a helyszínrol

Bernhaupten, eine Gemeinde in Bergen, gehört zum oberbayrischen Landkreis Traunstein, welcher vor den Toren des Alpenvorlandes und den Chiemgauer Bergen liegt.

Zahlreiche Sommer- und Wintersportmöglichkeiten können in unmittelbarer Nähe vom Haus aus begonnen werden. Dank der günstigen Ausgangslage sind die Orte Traunstein, Siegsdorf, Ruhpolding und Inzell in wenigen Autominuten erreichbar.

Eine Bahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe verbindet den Ort mehrmals täglich nach Traunstein, Salzburg und München. Kleine Dorfgeschäfte und ein Supermarkt versorgen die Bewohner mit Produkten des täglichen Bedarfes.

Die knapp über einen Kilometer entfernte Anschlussstelle Bergen (A8 München - Salzburg) gewährleistet eine sehr gute Verkehrsanbindung zu allen benachbarten Kreisstädten und Landkreisen der Umgebung. Ob ein Freizeitausflug zum Chiemsee oder ein ausgiebiger Einkaufsbummel in der Mozartstadt Salzburg, die durchweg kurzen Fahrzeiten sprechen für diese attraktive geografische Lage.

Ideal geeignet auch für Berufspendler, die den Ort als Freizeit- und Wohnoase zu schätzen wissen.

VP azonosító: 25102018 - 83346 Bergen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 171.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

VP azonosító: 25102018 - 83346 Bergen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Martin Althaus

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall
Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0
E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com