Bergen

Moderne & umfangreich sanierte Doppelhaushälfte in sonniger Lage mit Alpenpanorama

Número da propriedade: 25102018

PREÇO DE COMPRA: 649.600 EUR • **ÁREA:** ca. 142,61 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 544 m²

Número da propriedade: 25102018 - 83346 Bergen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25102018 - 83346 Bergen

Numa vista geral

Número da propriedade	25102018
Área	ca. 142,61 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1973
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	649.600 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25102018 - 83346 Bergen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	22.06.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	171.60 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

Número da propriedade: 25102018 - 83346 Bergen

O imóvel

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

Número da propriedade: 25102018 - 83346 Bergen

O imóvel

Número da propriedade: 25102018 - 83346 Bergen

O imóvel

Número da propriedade: 25102018 - 83346 Bergen

O imóvel

Número da propriedade: 25102018 - 83346 Bergen

O imóvel

Número da propriedade: 25102018 - 83346 Bergen

O imóvel

Número da propriedade: 25102018 - 83346 Bergen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25102018 - 83346 Bergen

Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25102018 - 83346 Bergen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25102018 - 83346 Bergen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25102018 - 83346 Bergen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Martin Althaus

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com