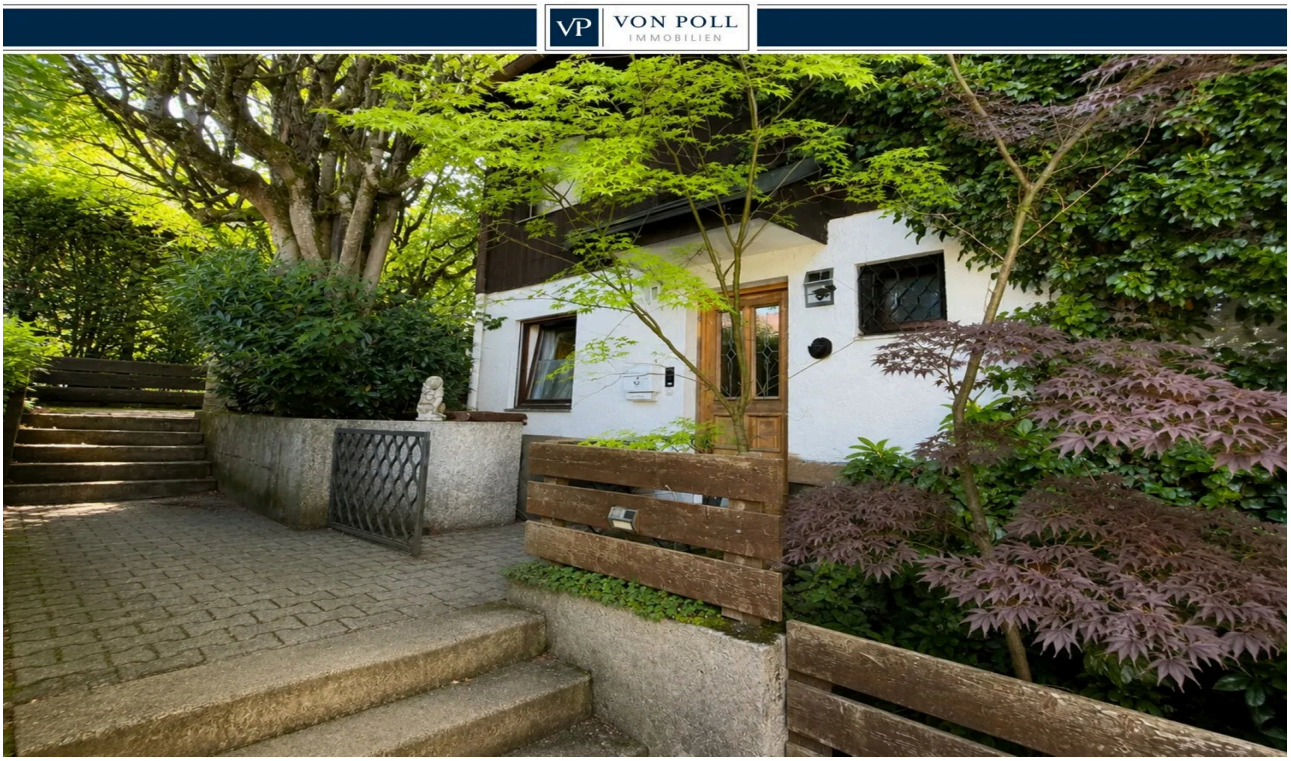
Hausham-Tratberg – Hausham

Reihenmittelhaus oberhalb von Hausham

Objektnummer: 26046011



KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 325 m²

Objektnummer: 26046011 - 83734 Hausham-Tratberg – Hausham

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

Objektnummer: 26046011 - 83734 Hausham-Tratberg – Hausham

Auf einen Blick

Objektnummer	26046011
Wohnfläche	ca. 138 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	690.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26046011 - 83734 Hausham-Tratberg – Hausham

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	123.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26046011 - 83734 Hausham-Tratberg – Hausham

Die Immobilie





Objektnummer: 26046011 - 83734 Hausham-Tratberg – Hausham

Die Immobilie





Objektnummer: 26046011 - 83734 Hausham-Tratberg – Hausham

Die Immobilie





Objektnummer: 26046011 - 83734 Hausham-Tratberg – Hausham

Die Immobilie





Objektnummer: 26046011 - 83734 Hausham-Tratberg – Hausham

Die Immobilie





Objektnummer: 26046011 - 83734 Hausham-Tratberg – Hausham

Die Immobilie





Objektnummer: 26046011 - 83734 Hausham-Tratberg – Hausham

Die Immobilie



Objektnummer: 26046011 - 83734 Hausham-Tratberg – Hausham

Ein erster Eindruck

Über wenige Stufen erreichen Sie das Reihenmittelhaus. Schon hier spürt man den Charakter eines Hauses, das seit Jahrzehnten gewachsene Geborgenheit ausstrahlt. Im Inneren öffnet sich das Haus mit einer Großzügigkeit, die von der klassischen Raumaufteilung getragen wird. Der Flur lässt den Blick über gepflegte Marmorstufen gleiten, die ins obere Geschoss führen. Links davon lädt die Küche mit einer Einbauküche zum Kochen und Verweilen ein. Angrenzend bietet das Esszimmer mit holzverkleideter Decke einen Platz für gesellige Abende, umgeben von liebevoll arrangierten Details und dem Blick ins Grüne. Ein Gäste-WC, sowie zwei weitere Räume befinden sich ebenfalls auf dieser Etage.
Das Wohnzimmer überrascht mit großzügigen Fensterflächen, einer Holzdecke und Zugang zur Terrasse. Hier lässt sich das Lichtspiel der Jahreszeiten beobachten, sei es beim Lesen am Nachmittag oder beim Gespräch in sanfter Abendstimmung. Die Terrasse öffnet sich zum eingewachsenen Garten mit kleinem Teich und schattigen Rückzugsorten, ein Ort, an dem das Rascheln der Blätter und das Plätschern des Wassers den Ton angeben.
Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, jedes mit eigenem Charakter. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum verglasten Balkon und maßgefertigten Einbauschränken, die für Ordnung sorgen und dem Raum eine ruhige Atmosphäre verleihen. Die weiteren Zimmer lassen sich als Schlaf-, Arbeits- oder Rückzugsräume nutzen, stets begleitet von natürlichem Licht. Das Bad präsentiert sich im Stil der 1970er Jahre mit keramischen Fliesen in warmen Tönen, Doppelwaschtisch und Tageslichtfenster.
Das Haus wird mit einer Kombination aus Ofen,- und Ölheizung beheizt. Die Ausstattung ist einfach gehalten und bietet Raum für neue Ideen, doch der gewachsene Charakter bleibt in jedem Winkel spürbar. Ein Balkon und eine großzügige Terrasse schaffen fließende Übergänge ins Freie, während der Garten als grüne Oase im Alltag dient.

Ein Zuhause, das dazu einlädt, Geschichten fortzuschreiben und die Spuren der Zeit achtsam weiterzuführen.

Objektnummer: 26046011 - 83734 Hausham-Tratberg – Hausham

Ausstattung und Details

- Massive Bauweise
- Kaminofen
- Solarthermie für Warmwasseraufbereitung
- 1 Garage

Objektnummer: 26046011 - 83734 Hausham-Tratberg – Hausham

Alles zum Standort

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, geprägt von einer stabilen Eigentümerstruktur und einer sicheren Umgebung, die insbesondere Familien ein Gefühl von Geborgenheit und Beständigkeit vermittelt. Die verkehrstechnisch günstige Lage mit schnellen Anbindungen an das Oberland und München macht Hausham zu einem idealen Wohnort für Pendler, die Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Beruf und Privatleben legen.
Der Ortsteil Hausham selbst präsentiert sich als charmante, halbstädtische Gemeinde mit einer lebendigen Gemeinschaft aus Familien, Berufstätigen und älteren Bewohnern. Die überschaubare Größe und die vorstädtische Struktur schaffen eine vertraute Nachbarschaftsatmosphäre, in der sich Kinder sicher entfalten können und Eltern auf eine verlässliche Infrastruktur vertrauen dürfen.
Grund- und Mittelschulen, die innerhalb von zehn Minuten bequem erreichbar sind, bietet Hausham eine exzellente Grundlage für eine umfassende und hochwertige Ausbildung der Kinder. Ergänzt wird dies durch die nahegelegene Montessori-Schule, die alternative pädagogische Konzepte in angenehmer Distanz von etwa 20 Minuten zu Fuß anbietet. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten und der Schön Klinik MVZ Hausham in rund 15 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet, was für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz darstellt. Auch Apotheken und das Krankenhaus Agatharied sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine umfassende Gesundheitsbetreuung. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, Edeka und NORMA sind in etwa 15 bis 17 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs. Für entspannte Freizeitmomente lädt das nahegelegene Kinocenter Oberland zu kulturellen Highlights ein, das in weniger als 20 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Nähe zur Bahn-Station Hausham gewährleistet, die in etwa 5 Minuten Fußweg liegt und eine schnelle Verbindung nach München und in die umliegenden Regionen bietet. Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellentem Bildungs- und Gesundheitsangebot sowie einer lebendigen Gemeinschaft macht Hausham zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung und eine ausgewogene Lebensqualität legen. Hier finden Eltern und Kinder den Raum, um gemeinsam zu wachsen und die Zukunft in einem verlässlichen und liebevollen Umfeld zu gestalten.

Objektnummer: 26046011 - 83734 Hausham-Tratberg – Hausham

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26046011 - 83734 Hausham-Tratberg – Hausham

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernhard Stollreither

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern
Tel.: +49 8022 - 70 411 0
E-Mail: tegernsee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com