Eggstätt

Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit großzügigem Balkon und Weite

Objektnummer: 26195066



KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

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

Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

Auf einen Blick

Objektnummer	26195066
Wohnfläche	ca. 54 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	124.86 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.09.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

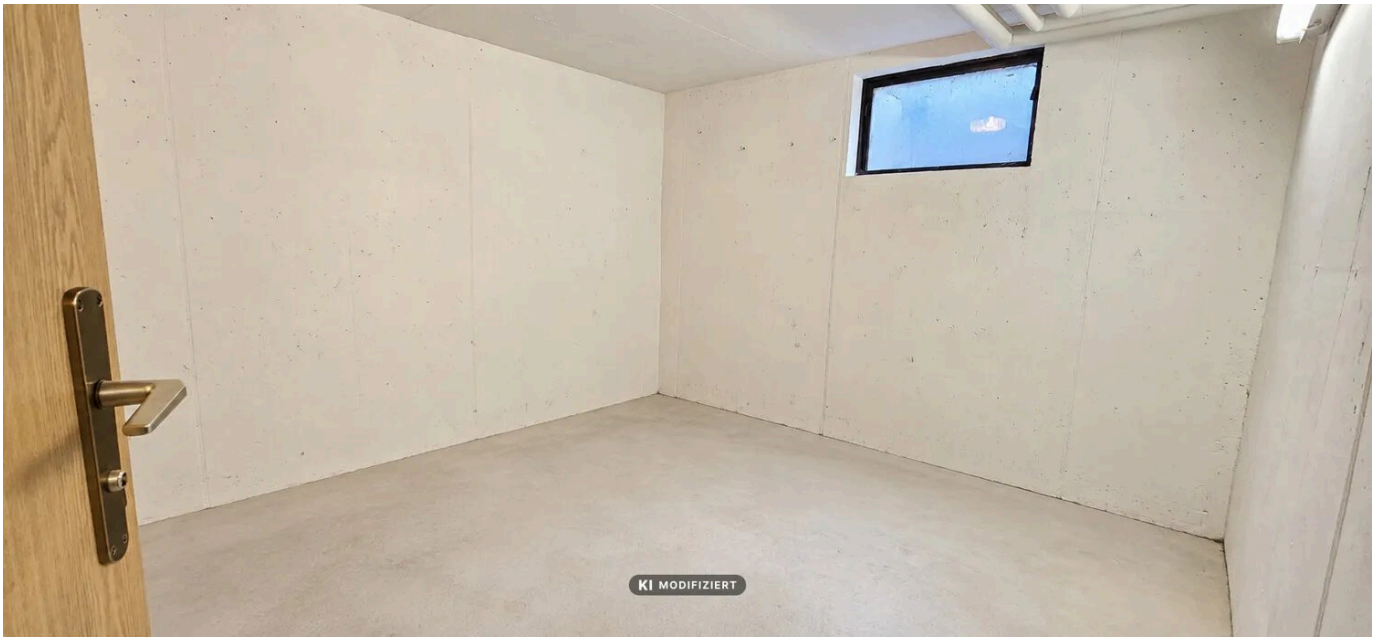
Die Immobilie

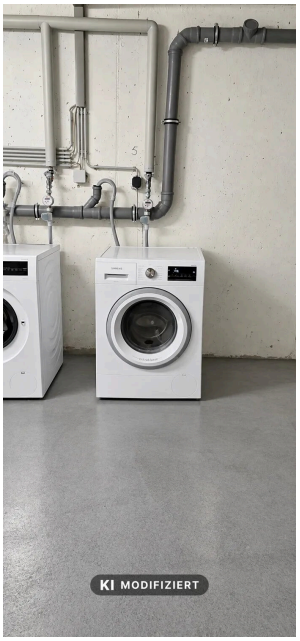




Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

Ein erster Eindruck

Sanfte Morgensonne streift die Dachschrägen und taucht das Wohnzimmer in ein warmes, ruhiges Licht. Die offene Raumgestaltung lässt die ca. 54 Quadratmeter großzügig wirken, während die klare Linienführung des Grundrisses ein Gefühl von Struktur und Ruhe vermittelt. Im Mittelpunkt steht der Wohnbereich, der zum Verweilen einlädt und mit seinem Durchgang zum Balkon eine fließende Verbindung zwischen Innen und Außen schafft. Hier weht an lauen Tagen ein angenehmer Luftzug durch die Räume, das Leben spielt sich in entspannter Selbstverständlichkeit zwischen Sofa und frischer Luft ab.

Direkt angrenzend öffnet sich die Küche, praktisch geschnitten und ideal integriert. Kurze Wege, viel Licht, genug Platz für Gespräche beim Kochen oder ein schnelles Frühstück am Fenster. Das Schlafzimmer liegt etwas zurückgezogen, abgeschirmt vom Alltagsgeschehen, und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Ruhe, Klarheit, das Gefühl, am richtigen Ort angekommen zu sein. Die Dachschräge sorgt für Geborgenheit, ohne beengend zu wirken.

Das Badezimmer ist kompakt, aber durchdacht gestaltet. Sanitäre Linien aus den späten Achtzigern verbinden sich mit einem zeitlosen, gepflegten Eindruck. Die Zentralheizung sorgt auch an kühleren Tagen für gleichmäßige Wärme in allen Räumen, die Atmosphäre bleibt stets behaglich. Der Balkon wird schnell zum Lieblingsplatz: Morgens mit Kaffee, abends mit einem Glas Wein, immer begleitet vom Gefühl, über den Dingen zu stehen und doch ganz nah am Leben zu sein.

Die Wohnung, erbaut 1988, zeugt von durchdachter Planung und einer Qualität, die sich im täglichen Gebrauch bewährt hat. Hier oben lebt es sich angenehm zurückgezogen und dennoch mit offenem Blick auf die kleinen Freuden des Alltags. Wer Wert auf eine klare Raumaufteilung, angenehme Helligkeit und ein charmantes Dachgeschoss-Flair legt, findet hier einen Ort, der sich schnell vertraut anfühlt.

Ein Zuhause, das mit jedem Tag mehr Persönlichkeit gewinnt. Die Stille über den Dächern, das Spiel des Lichts, die kleinen Rituale auf dem Balkon, all das fügt sich zu einem stimmigen Gesamtbild, das lange in Erinnerung bleibt.

Bitte beachten Sie: Aufgrund der derzeit (noch) vermieteten Wohnung haben wir Rücksicht auf die Persönlichkeit der Mieter genommen und die Darstellungen der Bilder KI-generiert, unter Berücksichtigung die baulichen Darstellungen realistisch wirken zu lassen. Einige Beispieleinrichtungen, KI-generiert, haben wir ebenfalls zur Veranschaulichung beigefügt.

Ob als Single, für junge Paare oder zur Kapitalanlage, hier lässt sich einiges individuell

und passend umsetzen.

Sie haben weiteres Interesse an dieser Immobilie.
Gerne setzen sich sich mit uns in Verbindung per Email unter chiemsee@von-poll.com
oder telefonisch unter 08051 - 961 8800.

Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

Ausstattung und Details

- Parkett
- Fliesen in Küche und Badezimmer
- Einbauküche inkl. aller Möbel und Geräte
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken
- 1 großer Balkon mit zwei Zugängen - Ostseite
- 1 Carport (im Kaufpreis enthalten)
- Separates Kellerabteil

Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

Alles zum Standort

Eggstätt besticht als eine wohlhabende, ländliche Gemeinde mit einer stabilen und verlässlichen Immobiliennachfrage, die vor allem von lokalen Familien, Pendlern und Senioren getragen wird. Die ruhige Lage in Kombination mit einer sehr guten Sicherheitslage schafft ein attraktives Umfeld für hochwertige Wohnimmobilien. Die funktionale Infrastruktur gewährleistet eine solide Grundversorgung, während die Nähe zum wirtschaftlich starken Rosenheim zusätzliche Vorteile bietet. Die Immobilienpreise bewegen sich auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau für eine ländliche Region, was die Lage besonders für werterhaltende und nachhaltige Investitionen interessant macht. Nach einer Phase deutlicher Wertsteigerungen zeigt sich der Markt aktuell stabil mit moderater Preisentwicklung, ideal für Anleger, die auf langfristige Sicherheit und Qualität setzen.

Die unmittelbare Umgebung von Eggstätt überzeugt durch eine gelungene Mischung aus naturnaher Erholung und praktischer Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen. Für Freizeit und Erholung bieten zahlreiche Parks und Sportanlagen, wie der Birner Garten und das Hartsee-Freizeitgelände, vielfältige Möglichkeiten nur wenige Gehminuten entfernt. Die Gastronomieszene mit ausgewählten Restaurants und Cafés, darunter das Widemann - Unterwirt und Jakobos Tapasbar, bereichert das Wohnumfeld mit kulinarischer Vielfalt und gehobenem Ambiente. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen wie „Eggstätt, Kirche“ in nur drei Minuten Fußweg gewährleistet, während die Bahnhöfe in Bad Endorf und Pittenhart innerhalb von etwa 80 bis 85 Minuten zu Fuß erreichbar sind, was Pendlern zusätzliche Flexibilität bietet.

Bildungseinrichtungen wie der Kindergarten St. Georg und die Grundschule Eggstätt sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und sichern eine solide Basis für die lokale Gemeinschaft. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Hausarztpraxen und Apotheken optimal gewährleistet, was den Standort auch für eine altersgemäße und komfortable Wohnnutzung attraktiv macht. Einkaufsmöglichkeiten, darunter der Edeka Markt Summerer, sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung vorhanden und runden das Angebot ab.

Für Investoren präsentiert sich Eggstätt als ein stabiler und wertbeständiger Standort mit einem ausgewogenen Mix aus ländlicher Ruhe und funktionaler Infrastruktur. Die Kombination aus hoher Lebensqualität, solider Nachfrage und moderatem Wachstumspotenzial macht diese Lage zu einer erstklassigen Wahl für nachhaltige Kapitalanlagen im Premiumsegment.

Entfernungen:
Bad Endorf: ca. 8 km
Prien am Chiemsee: ca. 10 km
Rosenheim: ca. 23 km
Salzburg ca. 60 km
Flughafen Salzburg ca. 66 km
München ca. 70 km
Flughafen München ca. 92 km

Objektnummer: 26195066 - 83125 Eggstätt

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: 26195066 - 83125 Eggstätt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com