

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten auf 1666m² Grundstück in Siegsdorf



S-H

83313 Siegsdorf
Deutschland

Daten im Überblick

Einheit	S-H
Kategorie	Kauf – Haus
Preis	1.199.000 €
Haustyp	Zweifamilienhaus
Zimmer	6
Wohnfläche ca.	225 m ²
Grundstücksfläche ca.	1.666 m ²
Etagenzahl	3
Anzahl Parkplätze	4
Stellplatztyp	Garage
Nutzfläche ca.	98 m ²
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Objektzustand	saniert
Letzte Modernisierung	2025
Verfügbar ab	07/2025
Bauphase	Haus fertig gestellt
Gäste-WC	Ja

Einbauküche	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Als Ferienwohnung geeignet	Ja
Abstellraum	Ja
Kamin	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Baujahr ca.	1850
Baujahr Anlagentechnik	2023
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Luftwärmepumpe
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	38,3 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	A
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	Ja
Energieausweis: Ausstellungsdatum	09.02.2025
Energieausweis: gültig bis	08.02.2035

Provisionshinweis

3,57% Provision (inkl. Mwst.) jeweils für Verkäufer und Käufer, fällig mit notariellem Kaufvertrag.

Beschreibung

Wohntraum im Chiemgau – Zweifamilienhaus in Siegsdorf mit großem Grundstück, Nebengebäuden und innovativer Technik

Dieses hochwertig sanierte Zweifamilienhaus in Siegsdorf verbindet modernen Wohnkomfort mit ländlicher Idylle und zukunftsweisender Haustechnik, eine außergewöhnliche Immobilie für Menschen mit Anspruch an Raum, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und energetischer Unabhängigkeit.

Auf rund 225 m² Wohnfläche verteilen sich zwei separate Wohneinheiten, die jeweils über einen eigenen Eingang verfügen. Eine Zusammenlegung ist bei Bedarf mit geringem Aufwand möglich. Das großzügige Grundstück mit 1.666 m² bietet nicht nur viel Privatsphäre, da es keine direkt angrenzenden Nachbarn gibt bietet es zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung sowie viel Sonne und Platz für Erholung und Freizeit.

Das Haus besticht durch seine moderne, lichtdurchflutete Gestaltung und stilvolle Ausstattung. Die neu gestalteten Bäder überzeugen mit zeitgemäßem Design und begehbaren Duschen, während hochwertige Bodenbeläge und ein vollständig gedämmter Sichtdachstuhl ein behagliches Wohnambiente schaffen. Ein Kaminofen sowie ein zusätzlicher Holzofen mit Kochplatte sorgen für gemütliche Wärme an kalten Tagen.

Ein echtes Highlight ist die technisch durchdachte und nachhaltige Heiz- und Energieversorgung: Eine moderne Luftwärmepumpe in Kombination mit einer leistungsstarken Photovoltaikanlage (inkl. Batteriespeicher), fünf Solarthermie-Kollektoren und einem intelligenten Strommanagementsystem mit Live-Wetterdaten ermöglicht nahezu autarkes Wohnen bei gleichzeitig minimalen Betriebskosten. Ergänzt wird das System durch eine BWT-Enthärtungsanlage, Vollwärmeschutz und hochwertige Dämmmaßnahmen.

Abgerundet wird das Ganze durch umfangreiche Nutzflächen: Eine große Doppelgarage mit Überhöhe, eine separate Einzelgarage sowie mehrere Nebengebäude mit Werkstatt und Lagerräumen, die reichlich Platz für Fahrzeuge, Hobbys und handwerkliche Aktivitäten bieten. Für Genießer ist der gemauerte Brot- und Pizzaofen ein echtes Highlight im Gartenbereich.

Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder mit der Möglichkeit, das ganze Gebäude zu erweitern - dieses Haus bietet vielfältige Nutzungsperspektiven.

Ausstattung

- Großes Haus mit zwei separaten Wohneinheiten (die sich mit wenig Aufwand verbinden lassen)
- Große, hohe Doppelgarage
- Einzelgarage
- Werkstatt
- Viel Lagerfläche und Stauraum
- Viel Gartenfläche
- Gewächshaus
- Gemauerter Holz-, Brot- und Pizzabackofen im Garten
- Kunststofffenster
- Kaminofen in Wohneinheit 2
- Holzofen / mit Kochplatte („Schweinsbratenofen“) in Wohneinheit 1
- Luftwärmepumpe
- Gedämmte Fassade mit Vollwärmeschutz
- Neuer Dachstuhl und neues Dach mit hervorragender Dämmung
- PV-Anlage mit Batteriespeicher und Strommanagement

Lage

Dieses attraktive Zweifamilienhaus befindet sich in Siegsdorf einer der begehrtesten Gemeinden des Landkreises, direkt an der Deutschen Alpenstraße (B306).

Das Anwesen liegt auf einem sehr großzügigen Grundstück, das Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die direkte Anbindung an die Autobahn A8 München - Salzburg ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Attraktionen und Städte wie z.B. Rosenheim.

Auch die charmante Stadt Traunstein ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten.

Die Umgebung ist eine herrliche Ferienregion, die besonders durch die Nähe zu Ruhpolding, Inzell und Reit im Winkl besticht. Hier finden Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von Wanderungen in den Alpen bis hin zu Wintersportaktivitäten im Winter.

Genießen Sie täglich den wunderschönen Ausblick auf die Gebirgszüge des Hochfells und Hochgern, während Sie gleichzeitig die Vorteile der umliegenden Infrastruktur nutzen.

Sonstiges

Angaben- und Haftungsvorbehalt:

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen im Prospekt sind mit Sorgfalt zusammengestellt worden.

Eine Haftung dafür kann nicht übernommen werden. Die Angaben in m² sind ca. und können geringfügig abweichen. Mit dem Abschluss des Kaufvertrages und evtl. Leistungsverträge erklärt sich der Erwerber ausdrücklich mit dieser Beschränkung der Prospektverantwortung einverstanden.

Die Grundrisse und Ansichten sind schematisch, dienen nur der Orientierung und sind auch zur Maßentnahme nicht geeignet. Das etwaig eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände, sofern nicht ausdrücklich in den Beschreibungen genannt, stellen Einrichtungsvorschläge dar und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Von diesem Prospekt abweichende Angaben, Aussagen oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen

schriftlichen Zustimmung des Prospektherausgebers. Mit dem Vertrieb und der Vermittlung der Objekte befasste Personen und Gesellschaften, dürfen nur Angaben machen, die dem Prospektinhalt entsprechen. Besondere Absprachen, Änderungen, Ergänzungen und Sonderwünsche bzw. Zusatzleistungen bedürfen der schriftlichen Vereinbarung mit dem Prospektherausgeber.

Widerrufsbelehrung

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben müssen wir Sie über Ihr nachfolgendes Widerrufsrecht belehren und Ihnen ein Muster-Widerrufsformular zur Verfügung stellen.

Durch die Zusendung unserer Angebote sowie durch die Besichtigung der Objekte mit uns entstehen Ihnen keine Kosten.

Nur wenn es zum Abschluss eines notariellen Kaufvertrags einer von uns nachgewiesenen bzw. vermittelten Immobilie kommt, entsteht ein Provisionsanspruch unsererseits an Sie.

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses und des Zugangs dieser Belehrung in Textform.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie die Mayer-Business-Group GmbH, Hauptstraße 12, 83339 Chieming (Tel: 08664 / 928 12 0 Fax: 08664 928 12 -20, Email: office@mayer-business-group.com) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle eventuell erhaltenen Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Ja, ich habe die Widerrufsbelehrung, die Widerrufsfolgen und das Muster-Widerrufsformular gelesen und zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum Unterschrift des/der Auftraggeber

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben dürfen wir nur dann sofort für Sie tätig werden, wenn Sie nachfolgendes ausdrücklich bestätigen:

Ja, ich wünsche ein sofortiges Tätigwerden des Maklers in Kenntnis der Tatsache, dass ich dann mein Widerrufsrecht verliere und als Wertersatz bei erfolgreicher Maklertätigkeit eine Provision in Höhe von 3,57 (inkl. 19% MwSt.) an Mayer-Business-Group GmbH zu leisten habe.

Ort, Datum Unterschrift des/der Auftraggeber

=====

=====

=====

=====

Widerrufsformular

An
Mayer-Business-Group GmbH
Hauptstraße 12
83339 Chieming

(Fax: 08664 / 928 12 0 Email: office@mayer-business-group.com)

Hiermit widerrufen ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über den Nachweis und/oder die Vermittlung

des Objekts

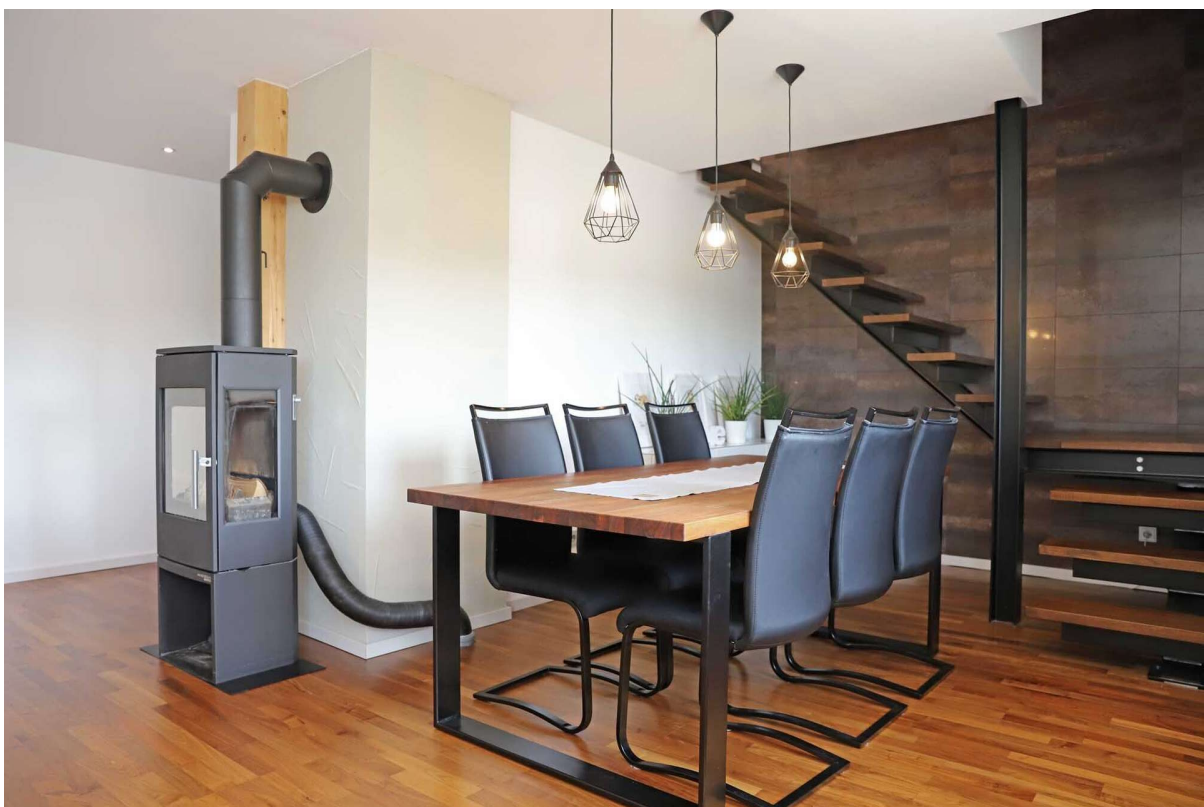
Name des/der Auftraggeber

Anschrift des/der Auftraggeber

Ort, Datum Unterschrift des/der Auftraggeber



Essbereich und Küche Whg 2



Essbereich Whg 2 mit Kaminofen



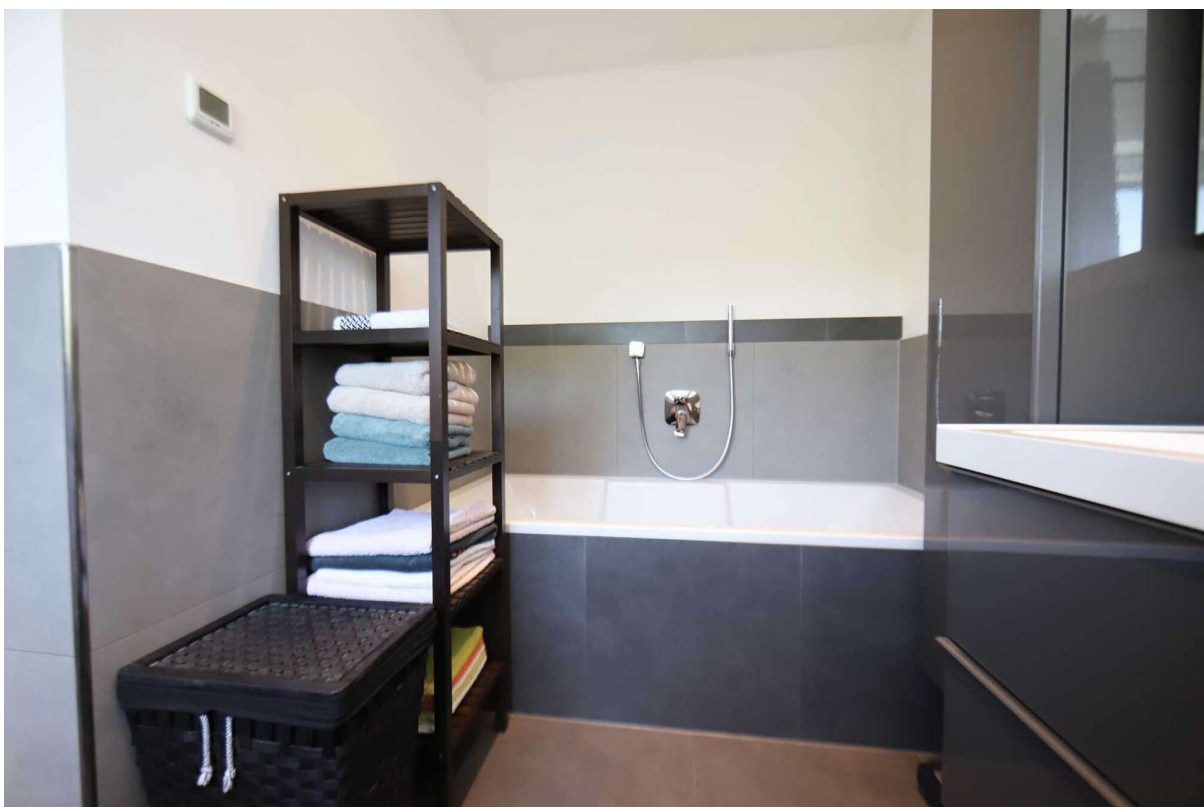
Küche Whg 2



Whg 2 Sitzbereich Essen / Kochen



Schlafzimmer Whg 2



Bad Whg 2 mit Wanne und Dusche



Whg 2 Wohn- und Arbeitszimmer



Bad Whg 1



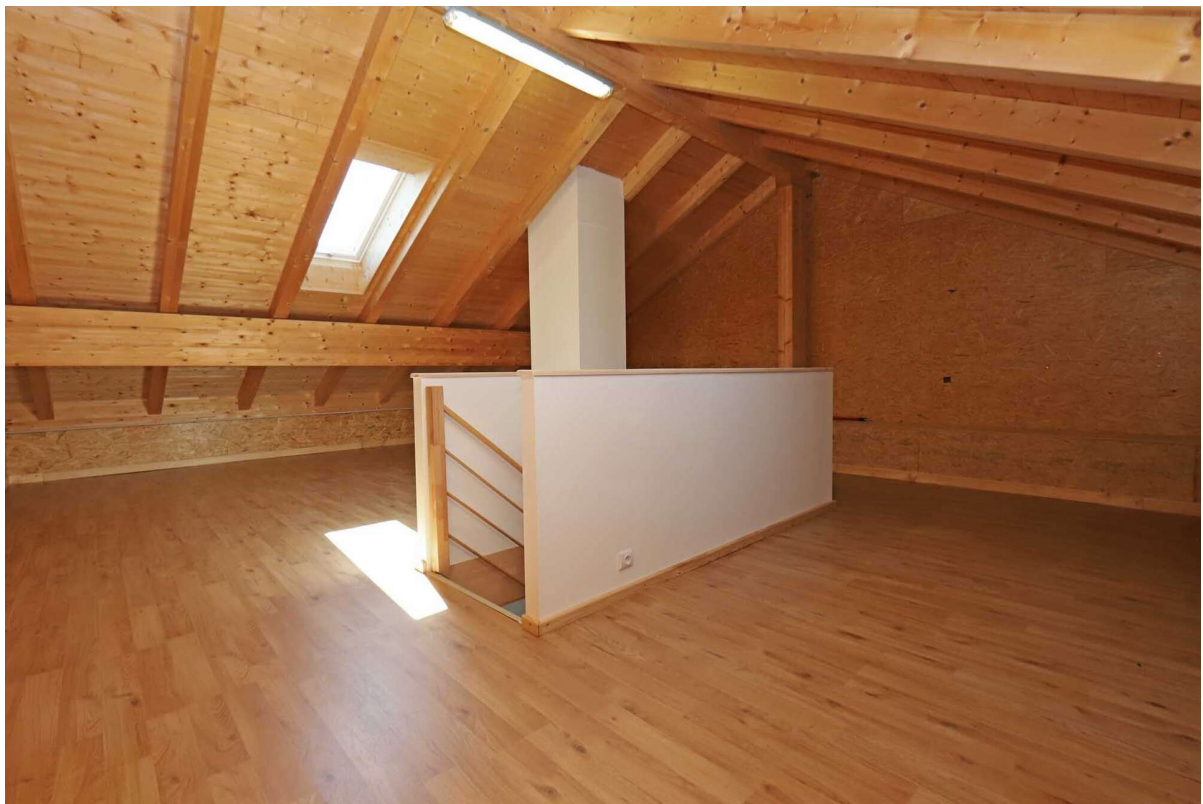
Zimmer Whg 1



Holz-Kochofen Whg 1



Treppe zum DG Whg 1



Dachboden Whg 1



Blick aus dem Garten nach Osten



Einfahrt



Einfahrt mit Garage und Werkstatt



Einzelgarage



Doppelgarage



Doppelgarage und Haus



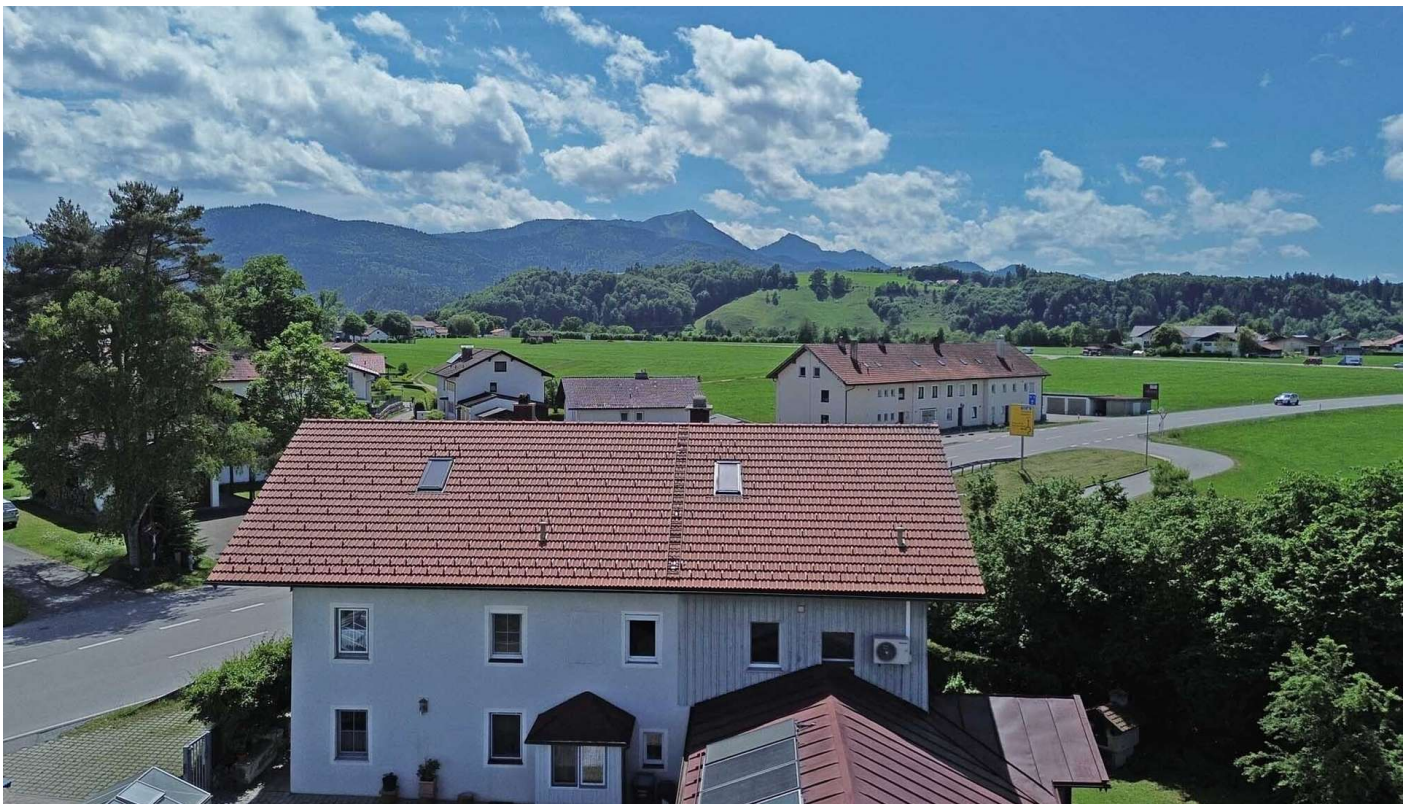
Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



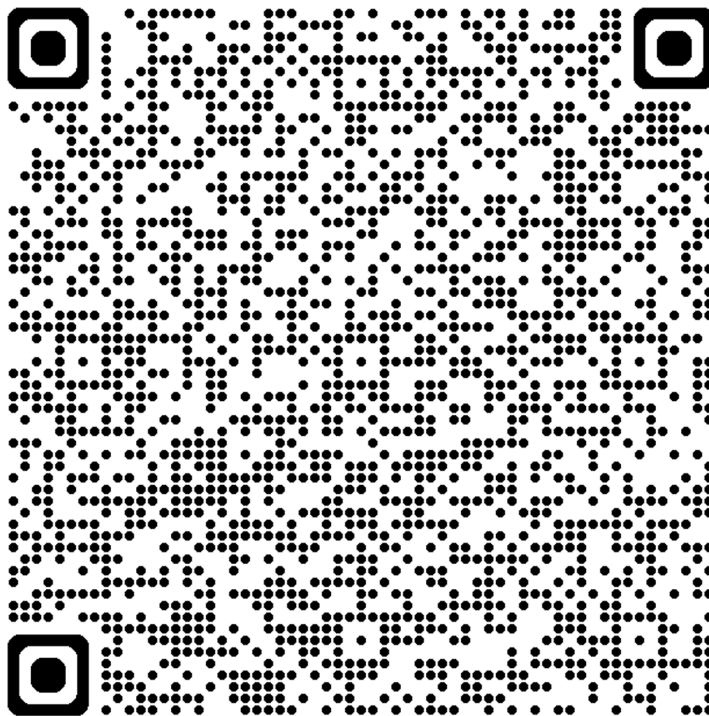
Aussicht Vogelperspektive



Werkstatt



Grundstueck



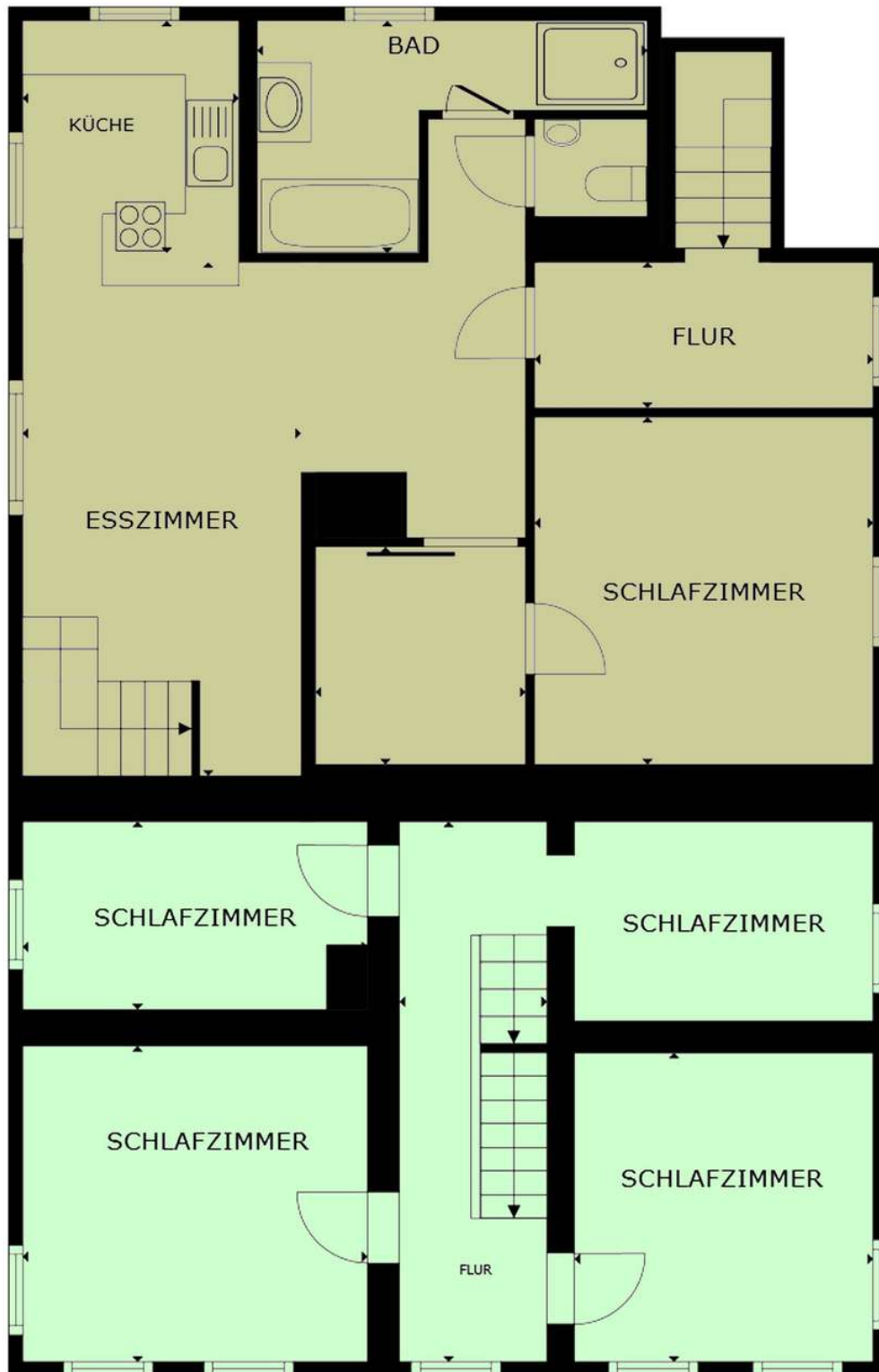
Siegsdorf_Haus

EG Grundriss



OG Grundriss

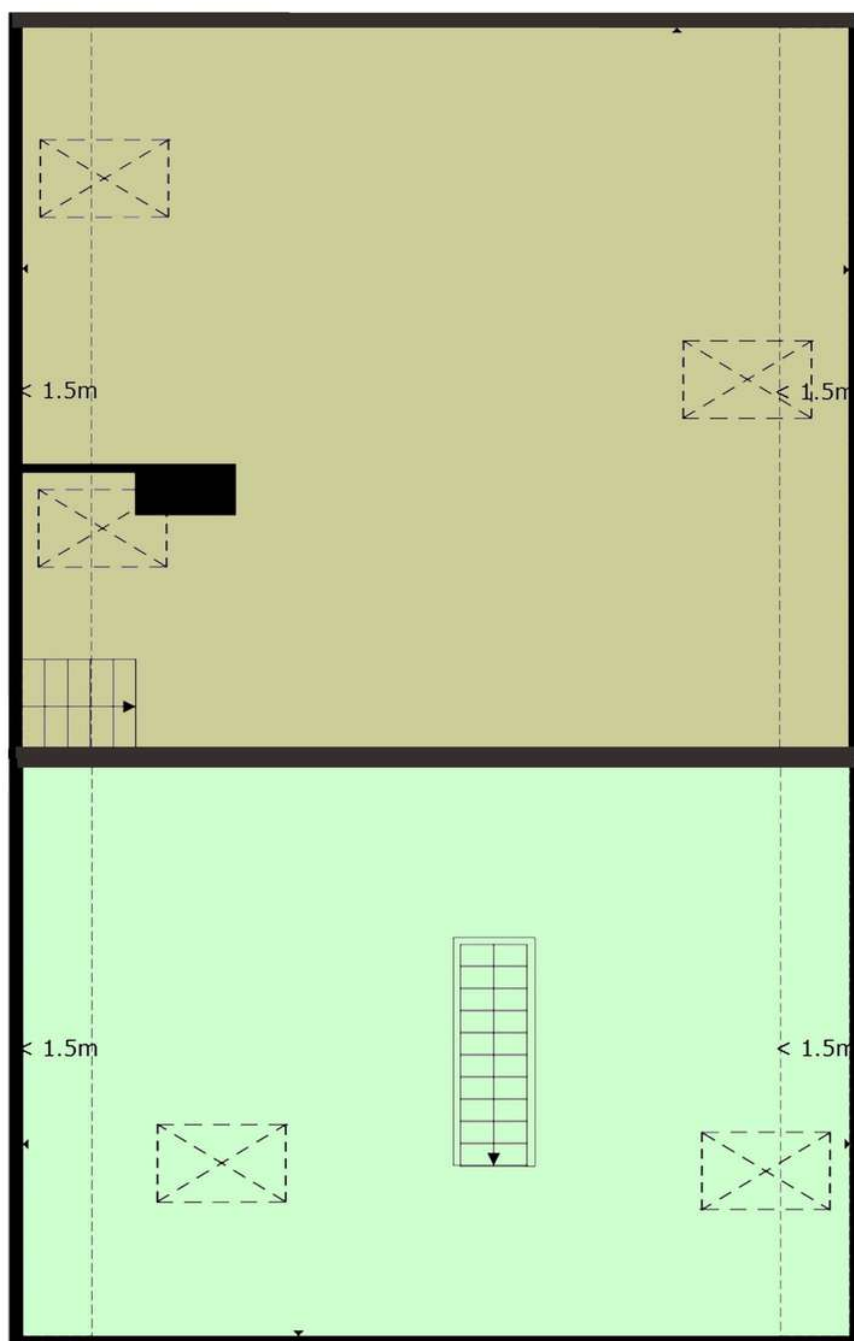
Wohneinheit 2



Wohneinheit 1

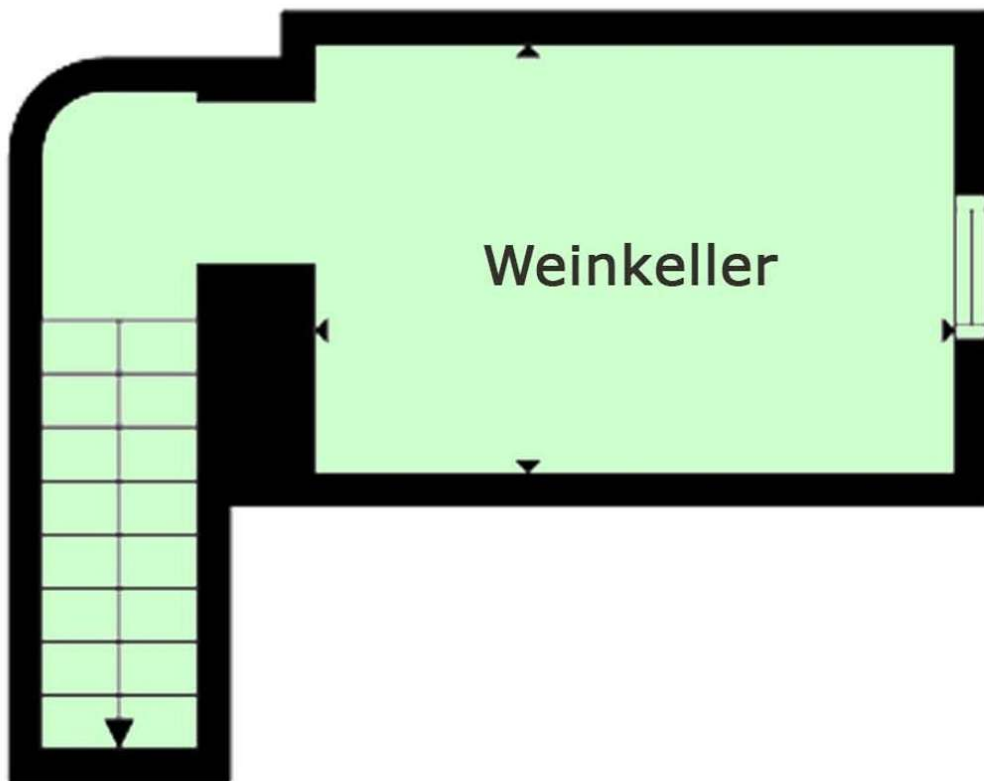
DG Grundriss

Wohneinheit 2



Wohneinheit 1

KG Grundriss (Einheit 1)



Wohneinheit 1

Ihr Ansprechpartner

CHIEMSEE IMMOBILIEN

Mayer Business Group GmbH

Hauptstr. 12

83339 Chieming

Telefon: +49 (0) 8664 928 12 0

Homepage: <https://www.chiemsee-immobilien.com>

E-Mail: info@chiemsee-immobilien.com