

Exposé

Einfamilienhaus in Grassau

Modernes und liebevolles EFH mit Bergblick, großem Garten, Sauna und Werkstätten



Objekt-Nr. **OM-323784**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:
Florian Huber

83224 Grassau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahmedatum	01.04.2025
Grundstücksfläche	722,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	177,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in einem modernen, lichtdurchfluteten Haus mit viel Platz für mehrere Kinder oder Gäste, mit zwei Werkstätten für die eigenen Hobbys und Basteleien, mit Platz für alle Kleinfahrzeuge, Gartengeräte und Co, mit einer eigenen Sauna für die kühleren Tage und einem blühenden Garten mit zwei Terrassen, die zum Entspannen einladen.

Bereits beim Betreten fällt einem die lichtdurchflutete Atmosphäre und die offene Bauweise auf. Noch in der Eingangstür stehend, hat man einen tollen Blick auf den gepflegten Garten. Weiter eröffnet sich einem der große Wohnbereich mit einer offenen Küche links, dem Essbereich mit rundherum bodentiefen Terrassentüren geradeaus und einem gemütlichen Wohnzimmerbereich rechts.

Der Heizungs- und Waschraum mit Gartenzugang liegt zentral und hat sich im täglichen Leben als sehr praktisch erwiesen. Auch die Speisekammer neben der Küche und ein Stauraum unter der Treppe sind sehr funktional. Ein Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein eigenes Bad im EG eignen sich für Gäste, ein viertes Kind oder wie aktuell verwendet als kleiner Praxisraum.

Über die breite Echtholztreppe gelangt man ins OG, ebenfalls wieder mit einem sehr lichtem Gang. Ein weiteres Highlight ist das Schlafzimmer mit extra hoher Decke und bodentiefen Fenstern. Drei Kinder- oder Arbeitszimmer und ein modernes Familienbad mit zwei Waschbecken und einer großen Eckbadewanne befinden sich ebenfalls im OG.

Über eine ausklappbare Speichertreppe gelangt man in das DG, dass wir zweigeteilt haben. Ein großer Spiel- und Partyraum für Kinder mit einer Kletterwand auf der einen Seite und dem Pelletslager mit Lagerfläche auf der anderen Seite.

Das Haus wurde 2007 von der Fa. Sprus Design in unserem Auftrag geplant und gebaut. Es war und ist noch Zentrum unserer fünfköpfigen Familie und die Basis für unser glückliches Leben. Viel Leben, Liebe und Lachen hat dieses Haus geprägt. Drei Kinder durften dort groß werden. Wir haben dieses Haus mit Liebe gepflegt und in vielen Details gestaltet. Nun darf es in neue, wertschätzende Hände gehen.

Ausstattung

Erdgeschoss mit...

- Großem, offenen Küchen-, Ess- und Wohnbereich mit Schwedenofen
- Speisekammer neben der Küche (eigener Raum)
- Stauraum unter der Treppe (eigener Raum)
- Heizungs-, Technik- und Waschraum mit Gartenzugang
- Arbeits-, Gäste oder Kinderzimmer
- Gästebad mit Dusche und WC

Obergeschoss mit...

- Schlafzimmer mit extra hoher Decke
- 3 Kinderzimmer
- 1 Familienbad mit Dusche, 2 Waschbecken, WC und großer Eckbadewanne
- Alle Zimmer im OG mit integrierten Rollos

Speicher mit...

- Spielraum mit Kletterbereich
- Lagerraum

- Pelletsspeicher

Pflegeleichte Kunststofffenster und -türen.

Kein Keller.

Außenbereich mit...

- Garage und Carport, weitere Parkfläche für bis zu 3 Autos
- Speicherfläche über der Garage
- Sauna für 4-5 Personen
- 2 Werkstätten
- 1 Schuppen für Gartengeräte, Reifen, Kleinfahrzeuge, etc.
- 2 Terrassen
- Sehr gepflegter und eingewachsener Garten, eine Oase zum Wohlfühlen mit Kräuterbeet, Rosen, drei Apfelbäumen, Bambus und vielen weiteren Blumen und Sträuchern. Feuerstelle im Garten.

Heizung

- Pelletsheizung für Heizung und Warmwasser
- Verbrauch mit einem 5-Personen-Haushalt zwischen 4,6 und 5,5 Tonnen Pellets pro Jahr. Hinweis: Durch die 5 Personen und das aktive Leben sind auch die Verbrauchswerte im Energieausweis höher.
- Anschluss an Fernwärme möglich

Internet:

- In den Wänden verlegte Koaxial- und LAN-Kabel in jedem Zimmer
- Angemeldet für kostenlosen Glasfaser-Anschluss durch Fa. Avacomm

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Haus wird privat verkauft, es fällt keine Maklergebühr an.

Die Außenfarbe kann gerne dem Käuferwunsch entsprechend angepasst werden. Eine Darstellung in Grau ist den Bildern hinzugefügt.

Lage

Grassau ist ein Markt im Landkreis Traunstein, im Herzen des Chiemgaus, zwischen Chiemsee und den Chiemgauer Alpen gelegen. Das Haus liegt in Zentrumsnähe, Sport- und Golfplatz sind weniger als 500 m entfernt. Hier eine Auflistung der wichtigsten Einrichtungen und Entfernungen:

Sport und Freizeit:

- Sportplatz und Tennisplätze Grassau, 400m, 4 Minuten Gehzeit
- Golfplatz und Hotel „Das Achental“, 500m, 5 Minuten Gehzeit
- Reifinger See, Freizeit und Badegelande, 800m, 8 Minuten Gehzeit
- Chiemsee Strandbad Übersee Feldwies, 10 km, 12 Minuten mit dem Auto

- Wanderparkplatz Hochgern, 5 km, 7 Minuten mit dem Auto
- Wanderparkplatz Hochplattenbahn, 4 km, 5 Minuten mit dem Auto

Kindergärten und Schulen:

- Kindergarten St. Irmingard, 500 m, 5 Minuten Gehzeit
- Kindergarten Mariä Himmelfahrt, 550 m, 7 Minuten Gehzeit
- Kindergarten Haus für Kinder am Gänsbach, 700 m, 10 Minuten Gehzeit
- Grund- und Mittelschule Grassau, 800m, 10 Minuten Gehzeit
- Realschule Marquartstein, 3 km, 5 Minuten mit dem Auto oder 10 Minuten mit dem Fahrrad
- Gymnasium Marquartstein, 4 km, 6 Minuten mit dem Auto oder 12 Minuten mit dem Fahrrad

Einkaufen:

- Edeka Grassau, 900m, 10 Minuten Gehzeit
- Aldi, DM und Lidl, 900m, 10 Minuten Gehzeit
- Grassau Zentrum mit Kurpark, Rathaus, Penny, NKD und vielen anderen Geschäften, ~1.000m, 12 Minuten Gehzeit, 4 Minuten mit dem Fahrrad
- Mehrere Bäcker und Cafés in Grassau, Mietenkam und Staudach

Verkehrsanbindung:

- Bushaltestelle nach Übersee, direkt neben dem Haus
- Autobahn A8 Auffahrt Grabenstätt, 9 km, 9 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A8 Auffahrt Bernau, 9 km, 10 Minuten mit dem Auto
- München Mittlerer Ring, 90 km, 1:00 Stunde mit dem Auto
- München Flughafen, 130 km, 1:20 Stunden mit dem Auto
- Salzburg Europark, 52km, 35 Minuten mit dem Auto
- Salzburg Flughafen, 50km, 35 Minuten mit dem Auto

Morgens kurz mit dem Fahrrad frische Semmeln beim Bäcker holen, nach dem Frühstück mit dem Mountainbike oder zum Wandern direkt von daheim in die Berge, nachmittags zum Erholen an den Chiemsee-Strand legen und sich dann überlegen, ob man abends lieber noch zum Sunset am Chiemsee bleibt, in eins der vielen Restaurants in der Gegend geht oder daheim im Garten grillt.

Dort gelegen wo andere Urlaub machen, trotzdem schnell in München oder Salzburg sein, viele Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in direkter Nähe und auch Kindergärten, Schulen und Ärzte zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Ost

Exposé - Galerie



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd

Exposé - Galerie



Freisitz und Terrasse



Carport, Garage und Werkstatt

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Terrasse 1

Exposé - Galerie



Terrasse 2



Garten

Exposé - Galerie



Aussicht



Gang EG

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Arbeitszimmer 2 EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Gang OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 2

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 1 OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Sauna

Exposé - Galerie



Werkstatt 1



Werkstatt 2 und Schuppen

Exposé - Galerie



Werkstatt 2



Visualisierung in Grau

Exposé - Galerie



Garten und Berge



Sauna aussen

Exposé - Grundrisse

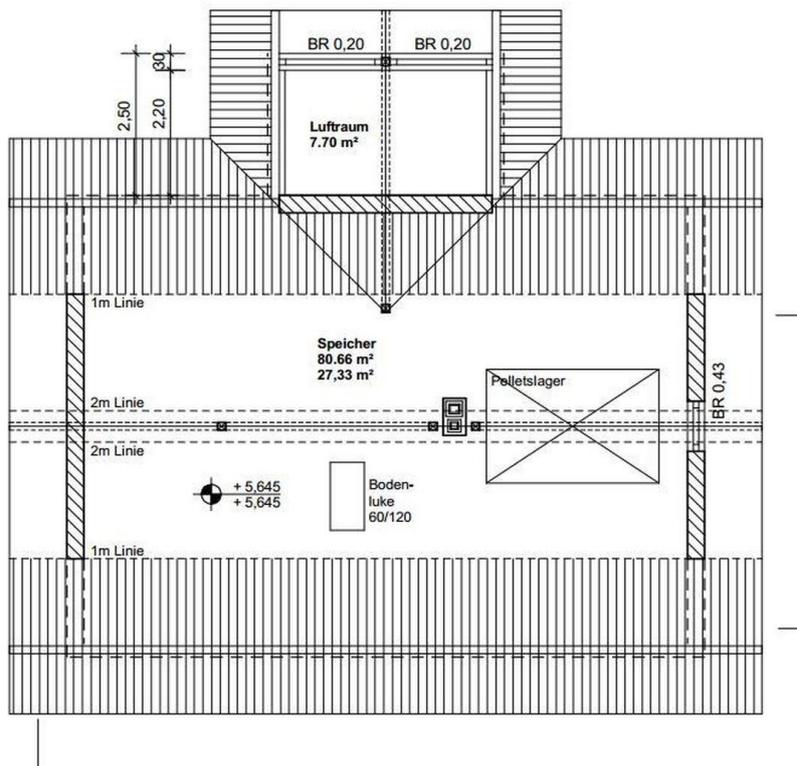


3D Grundriss EG



3D Grundriss DG

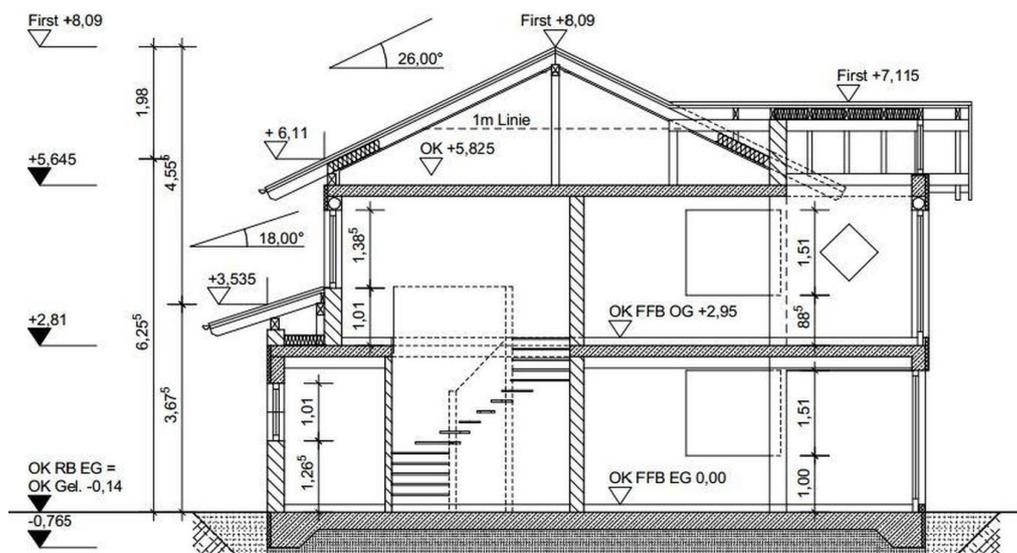
Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

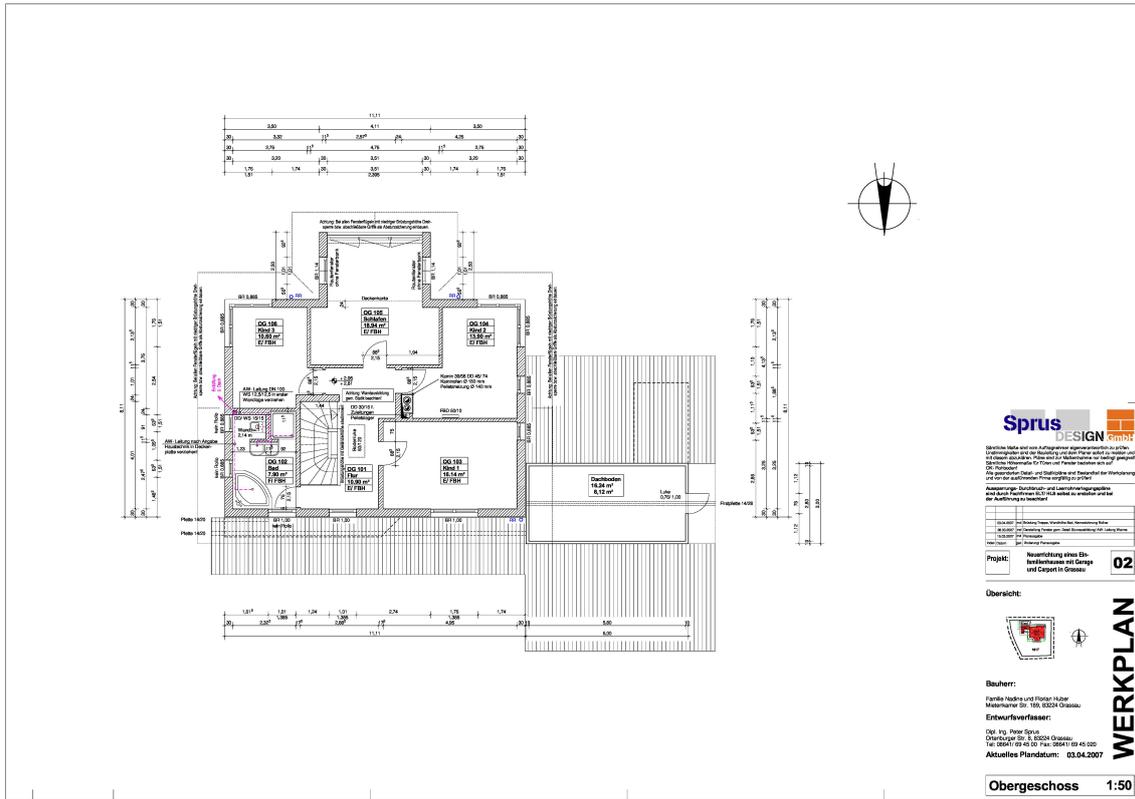
Dachaufbau Wohnhaus

Dachpfannen
Dach- und Konterlattung
Dachpappe- diffusionsoffen 1Lg
Rauhschalung 18 mm auf Sparren
Zwischensparrendämmung gem WSB
Dampfbremssfolie, winddicht verklebt
Holzlattung/ Unterkonstruktion 30/50 mm

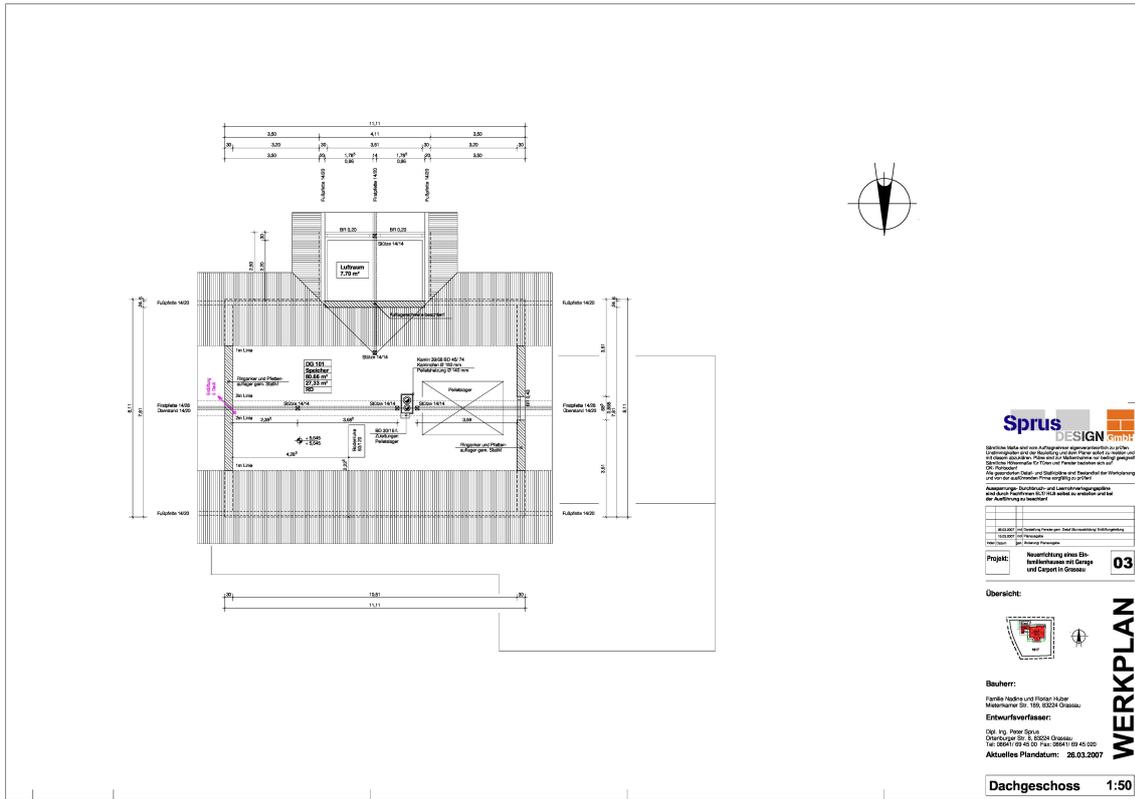


Systemschnitt

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Ansichten
2. Grundrisse und Schnitte
3. Lageplan



Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Grassau

Objekt:

Flurstück: 1617
Gemarkung: Grassau
Adresse: Mietenkamer Str. 20

Grundeigentümer:

wie Bauherr

.....
Unterschrift

Bauherr:

Familie Nadine und Florian Huber
Mietenkamer Str. 189, 83224 Grassau

.....
Unterschrift

Entwurfsverfasser:

Dipl. Ing. Peter Sprus
Ortenburger Str. 8, 83224 Grassau
Tel: 08641/ 69 45 00 Fax: 08641/ 69 45 020

Datum:

07.03.2007

Nachbarn:

Markt Grassau
Marktstrasse 01, 83224 Grassau
Flurstücke: 1614 u. 1617/5

.....
Unterschrift

Dögerl, Christa
Hofweg 14, 83250 Marquartstein
Flurstücke: 1614 u. 1614/4

.....
Unterschrift

Noichl, Nikolaus und Doris
Lindenfeldweg 2, 83224 Grassau
Flurstück: 1617/16

.....
Unterschrift

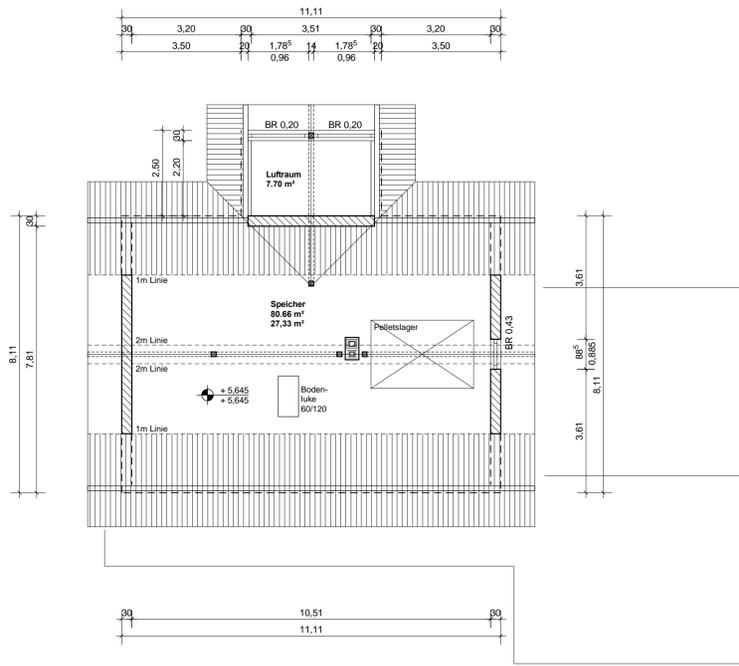
WEG
gem. Anlage
Flurstück: 1617/17 u. 1617/18

.....
Unterschrift

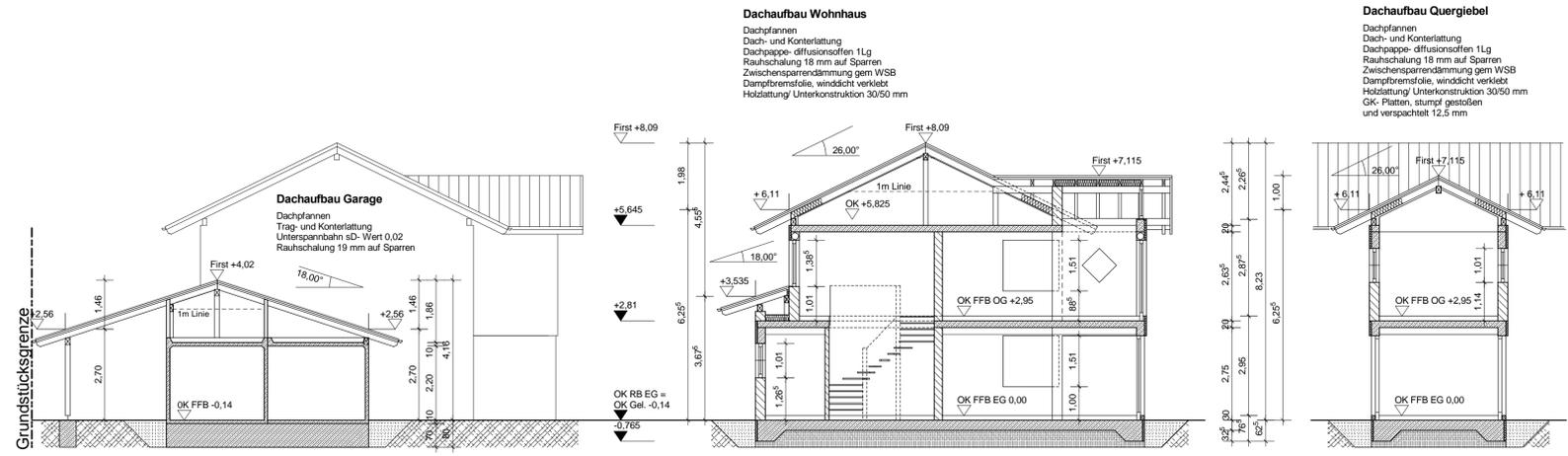
Ansichten

EINGABEPLAN

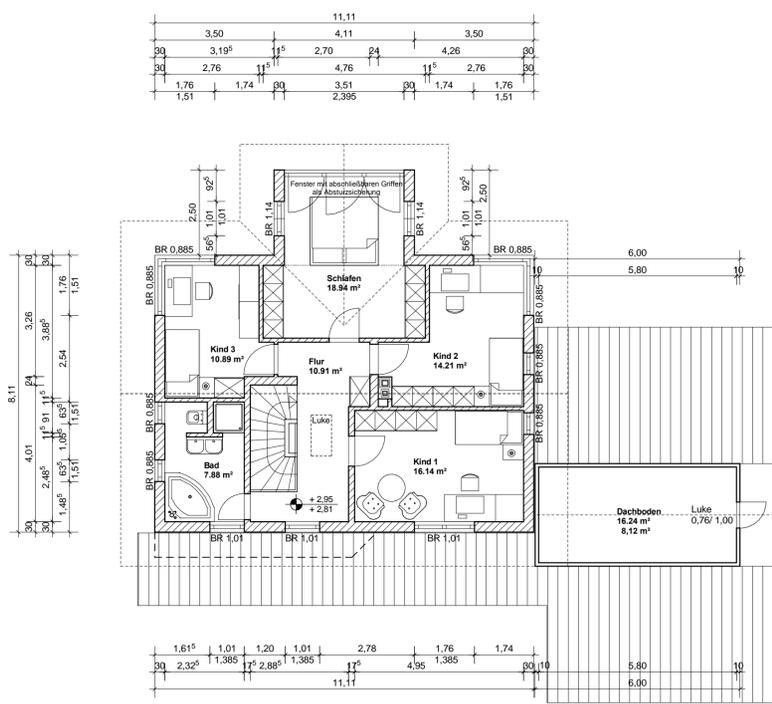
1:100



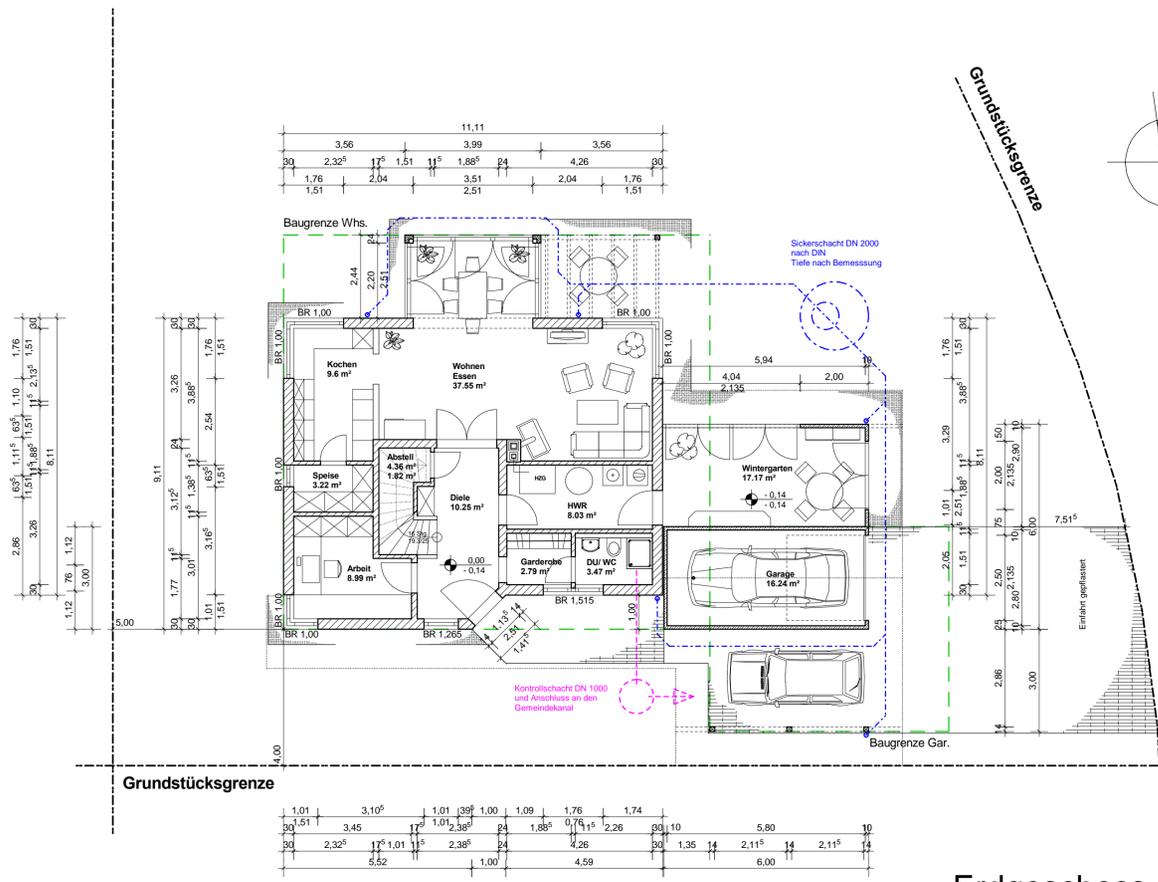
Dachgeschoss



Systemschnitte



Obergeschoss



Erdgeschoss



Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Grassau

Objekt:

Flurstück: 1617
Gemarkung: Grassau
Adresse: Mietenkammer Str. 20

Grundeigentümer:

wie Bauherr

Bauherr:

Familie Nadine und Florian Huber
Mietenkammer Str. 189, 83224 Grassau

Entwurfsverfasser:

Dipl. Ing. Peter Sprus
Ortenburger Str. 8, 83224 Grassau
Tel: 08641/ 69 45 00 Fax: 08641/ 69 45 020

Datum: 07.03.2007

Nachbarn:

Markt Grassau
Marktstrasse 01, 83224 Grassau
Flurstücke: 1614 u. 1617/5

Dögerl, Christa
Hofweg 14, 83250 Marquartstein
Flurstücke: 1614 u. 1614/4

Noichl, Nikolaus und Doris
Lindenfeldweg 2, 83224 Grassau
Flurstück: 1617/16

WEG
gem. Anlage
Flurstück: 1617/17 u. 1617/18

Grundrisse, Schnitte, Entwässerung

EINGABEPLAN

1:100

