83666 Waakirchen

Neubau: Chalet trifft Purismus: Familiengerechtes Eckhaus mit attraktiver Ausstattung zum Erstbezug

1.120.000 €
Kaufpreis

125,45 m²
Wohnfläche

169 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

RIEDEL
Werte leben.

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Miriam Hirschler
Tel.: +49 89 15 94 55-57
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125,45 m²
Nutzfläche	145,67 m²
Grundstücksfläche	169 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Gartenfläche	72 m²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Q4 2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.120.000 €
provisionspflichtig	✕

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.09.2033
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	15,6
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertiges Eichenparkett in allen Wohnräumen, Fluren und in der offenen Küche
- Holz-Aluminium-Fenster mit Alu-Vorsatzschale und 3-fach-Verglasung
- Große, bodentiefe Fensterfronten
- Hochwertige Bäder mit Marken-Sanitärausstattung, bodengleichen Duschen, einer Badewanne und Feinsteinzeugfliesen
- LED-Deckenstrahler im Bad, Flur und Küche
- Teilweise elektrisch gesteuerte Aluminium-Rollläden
- Komfortable Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Raumthermostatsteuerung
- Effiziente Luftwärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit Vorrüstung für E-Mobilität (im Hofhaus)
- Fahrradabstellplätze im Außenbereich
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Effizienzhaus 40 Standard

Beschreibung

Als Eckhaus eines Vierspänners bietet dieses bildschöne Domizil viel Licht und ein familienfreundliches Raumangebot. Die Architektur besticht durch eine gelungene Mischung aus bayerischer Tradition mit Holzelementen und modernen Merkmalen wie Geradlinigkeit und bodentiefen Fenstern. Für die Planung zeichnet sich das Büro Beham Architekten verantwortlich.

Die Innengestaltung wird von Stilempfinden und Wertigkeit geprägt. Geöltes Eichenparkett mit Fußbodenheizung, zeitlose Badgestaltung und elektrische Rollläden schaffen ein ebenso attraktives wie einladendes Wohnumfeld. Durch große Glasfronten wird die malerische Umgebung zu einem unverzichtbaren Teil des Wohnens. Für eine nachhaltige Beheizung sorgt eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe, die durch eine Solaranlage unterstützt wird.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 125 m². Im Erdgeschoss sind neben einer Diele mit Gäste-WC und Garderobennische ein lichterfüllter Wohn-/Essbereich mit offener Küche untergebracht. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch zwei Terrassen, eine davon teilüberdacht, und einen ca. 72 m² großen Garten, der zu Entspannung und Spiel im Freien einlädt. Im Obergeschoss befinden sich zwei sehr attraktive Räume, die sich ideal als Kinder- bzw. Arbeits-/Gästezimmer anbieten. Einer der Räume wird durch einen Balkon mit Westausrichtung erweitert. Hinzu kommt ein Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC und Fenster. Das Dachgeschoss begeistert durch luftiges Studio-Flair, eröffnet herrliche Ausblicke und bietet sich als Masteretage an. Neben einem Schlafzimmer gibt es hier einen flexibel als Ankleide oder Arbeitszimmer nutzbaren Raum sowie ein lichtdurchflutetes Duschbad. Im Untergeschoss stehen Hobby-, Hauswirtschafts- und Abstellflächen zur Verfügung. Komplettiert wird dieses reizvolle Domizil durch zwei Tiefgaragen-Stellplätze mit Vorrüstung für E-Mobilität.

Der Bau ist bereits weit fortgeschritten, mit der Fertigstellung kann Ende 2025 gerechnet werden.

Lage

Das Tegernseer Land ist ein ganz besonderer Sehnsuchtsort. Die spektakuläre Lage des Sees im langgestreckten Tegernseer Tal, umgeben von hoch aufragenden Bergen, übt seit jeher eine außergewöhnliche Faszination aus. Diese Region verbindet bayerische Traditionen und Lebensart mit internationalem Flair. Bekannt in aller Welt für seine Schönheit, für intakte Natur, einen hochklassigen Lifestyle und ein exzellentes medizinisches Angebot, zieht das Tegernseer Land eine anspruchsvolle Klientel an, ohne seine liebenswürdige Bodenständigkeit, seine Authentizität und Gastfreundschaft einzubüßen. Dieses traumhafte Umfeld verbindet sich mit kurzen Wegen nach München – das Wohnen im Tegernseer Land ist die perfekte Symbiose aus märchenhafter Idylle und dem pulsierenden Rhythmus der bayerischen Landeshauptstadt.

Das Neubau-Ensemble befindet sich in Piesenkam, einem malerischen Ortsteil der Gemeinde Waakirchen, die nur einen Steinwurf entfernt vom Tegernsee im oberbayerischen Landkreis Miesbach liegt. Seinen rund 5.800 Einwohnern bietet die Gemeinde eine perfekte Infrastruktur mit Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Die umliegende Voralpenlandschaft lädt zu Wanderungen und zum Skifahren ein. Waakirchen verfügt über einen eigenen Golfplatz, über einen Tennisclub und etliche Reitmöglichkeiten. Der nahe Tegernsee lockt mit Schwimm- und Segelmöglichkeiten. Im Winter sind Langlaufloipen gespurt.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein

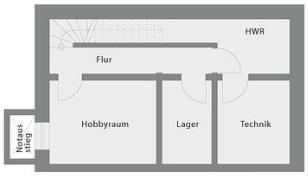
ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

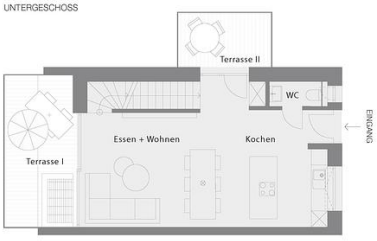
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

STADLHAUS 01

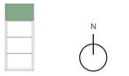
3 Etagen + Untergeschoss



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Maßstab 1:100

POASOHOF

4-Zimmer-Haus	125,45 m²
UNTERGESCHOSS	
Hobbyraum * (11,62 zu ½)	**5,81 m²**
ERDGESCHOSS	
WC	**1,49 m²**
Kochen, Essen, Wohnen	**39,14 m²**
Terrasse I * (14,16 zu ½)	**7,08 m²**
Terrasse II * (7,21 zu ½)	**3,61 m²**
OBERGESCHOSS	
Flur OG + DG	9,47 m²
Bad I	5,80 m²
Zimmer I	11,74 m²
Schlafen I	12,55 m²
Balkon * (7,43 zu ½)	3,72 m²
DACHGESCHOSS	
Bad II	4,49 m²
Schlafen II	14,81 m²
Ankleide II	5,70 m²

Ansicht West

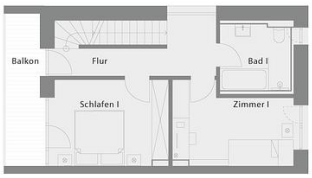
Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die abgebildeten Pläne und Angaben zum Objekt können sich im Rahmen der Planung ohne Vorankündigung ändern. Alle eingezeichneten Möbel, Küchenobjekte und Ausstattungen sind Einrichtungsvorschläge und gehören nicht zum Kaufumfang. Der Plan gilt nur in Verbindung mit der Baubeschreibung und den dort ausgeführten Bedingungen und Vorbehalten.

* Hobbyraum, Balkon und Terrassen werden anteilig zu 50% in der Gesamtfläche gerechnet.

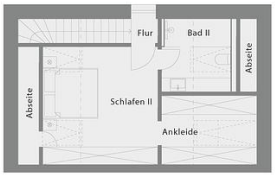
DIE STADLHÄUSER

STADLHAUS 01

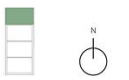
3 Etagen + Untergeschoss



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Maßstab 1:100

POASOHOF

4-Zimmer-Haus	125,45 m²
UNTERGESCHOSS	
Hobbyraum * (11,62 zu ½)	5,81 m²
ERDGESCHOSS	
WC	1,49 m²
Kochen, Essen, Wohnen	39,14 m²
Terrasse I * (14,16 zu ½)	7,08 m²
Terrasse II * (7,21 zu ½)	3,61 m²
OBERGESCHOSS	
Flur OG + DG	**9,47 m²**
Bad I	**5,80 m²**
Zimmer I	**11,74 m²**
Schlafen I	**12,55 m²**
Balkon * (7,43 zu ½)	**3,72 m²**
DACHGESCHOSS	
Bad II	**4,49 m²**
Schlafen II	**14,81 m²**
Ankleide	**5,70 m²**

Ansicht West

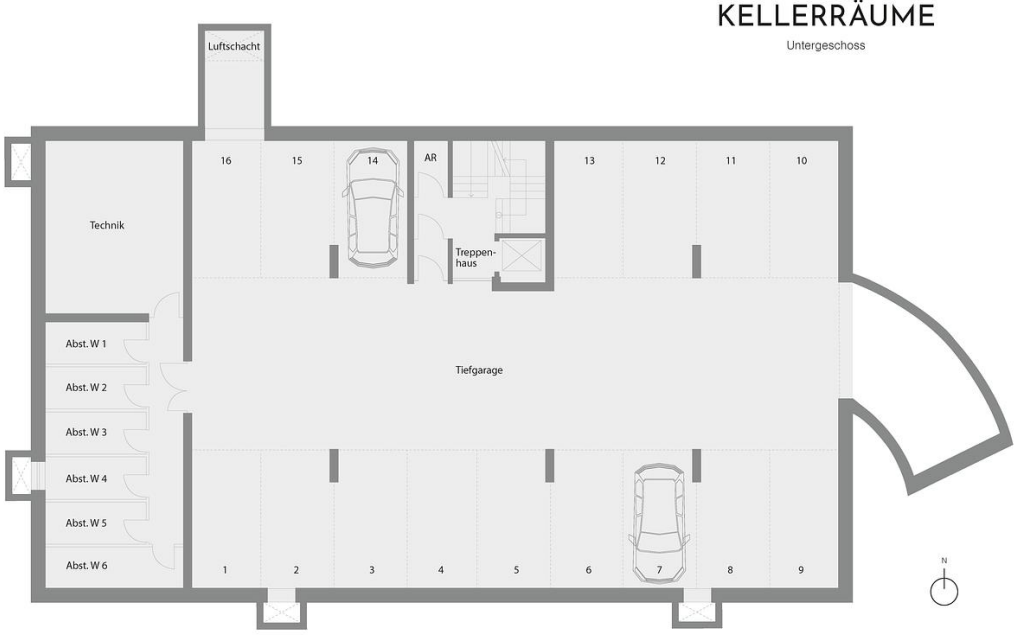
Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die abgebildeten Pläne und Angaben zum Objekt können sich im Rahmen der Planung ohne Vorankündigung ändern. Alle eingezeichneten Möbel, Küchenobjekte und Ausstattungen sind Einrichtungsvorschläge und gehören nicht zum Kaufumfang. Der Plan gilt nur in Verbindung mit der Baubeschreibung und den dort ausgeführten Bedingungen und Vorbehalten.

* Hobbyraum, Balkon und Terrassen werden anteilig zu 50% in der Gesamtfläche gerechnet.

DIE STADLHÄUSER

STELLPLÄTZE UND KELLERRÄUME

Untergeschoss



POASOHOF

DAS HOFHAUS