



83122 Samerberg

Samerberg sonniger Logenplatz - inklusive
Panoramablick - Weite fühlen - Ruhe finden



1.779.000 €

Kaufpreis

250 m²

Wohnfläche

909 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

GFH Immobilien GmbH
Stefan Grandauer
Tel.: +49(8031) 15011
info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	250 m ²
Grundstücksfläche	909 m ²
Zimmer	7

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.04.2036
Baujahr (Haus)	2009
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	32,8

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.779.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57% €
Aussen-Courtage	3,57%

Zustand

Baujahr	2009
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuern

Luft-Wärmepumpe ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- * Sattlberger Holzhaus
- * Blockständerbauweise (hervorragender Brandschutz, besondere technische Leistungen, exzellente Schalldämmung)
- * Durch die Holzbauweise wäre eine komplett andere Gestaltung (innen/außen/individuelle Räume) möglich (Möblierungsvorschlag modern weiß siehe KI bearbeitete Bilder Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer)
- * 1999 wurde die Firma Sattlberger mit dem Bayerischen Staatspreis ausgezeichnet
- * Biologische, gesunde Bauweise - angenehmes Wohnklima
- * DACH: Satteldach, Wohnraum-Sichtdachstuhl, schöne Sichtschalung
- * BODEN: Holzboden, Fliesen, Fußbodenheizung
- * WAND: Außenhaut-Spezial-Holzweichfaserplatten 22 mm, Wärmedämmung Holzweichfaserplatten 100 mm, Blockständer 100 mm vollflächiges Massivholz, Wanddicke ca. 35 cm
- * Schallschutz ca. 55 dB, Brandschutz F 90-B
- * diffusionsoffen
- * großzügige Fensterflächen
- * 2 Garagen / Doppelgarage
- * EG: Gewerbeeinheit Friseur
- * EG: Schreinerei / Werkstatt mit Eisenofen (ohne Maschinen und Geräte)
- * Diverse Einbauten: Auflistung z.B. EBK, Kleiderschrank, Ofen Werkstatt, Ofen Wohnzimmer
- * 1x Gartenhaus mit Ausblick + 1x Kinderhaus: Umbau denkbar als Sauna
- * Überdachte Outdoor Küche mit Bar
- * Erdwärme mit Tiefenbohrung (ca. 65 m)
- * Großer Gartenbereich (viel Grün rundherum mit wenig Arbeit)
- * 2x Bäder
- * 1x WC
- * 2x Kinderzimmer mit Schlafgalerie
- * Glasfaser



Beschreibung

Suchen Sie den perfekten Ort, um Familie und Business unter ein Dach zu bringen? Dieses durchdachte Einfamilienhaus (Baujahr 2009) am malerischen Samerberg bietet Ihnen genau das.

- * Sonnige, ruhige Lage mit traumhaften Ausblick & Bergblick über Wiesen
- * Das Objekt ist idyllisch am Steinbach gelegen
- * Wohnen (Ruhe-Oase) mit Traumblick in Ortsrandlage
- * 1 Gartenhütte (nutzbar für Kinder oder Umbau als Sauna)
- * 1 Gartenhütte ist beheizbar mit Sundowner Lounge & Traumblick
- * Heizungsart: Erdwärme mit Tiefenbohrung
- * Fußbodenheizung im gesamten Haus bis auf die Werkstatt

Ob der charmante Friseursalon im EG (Option Nutzung als Büro/Gäste/Kinder), die geräumige Werkstatt für echtes Handwerk oder die lichtdurchfluteten Wohnebenen in Hanglage – hier vereinen sich berufliche Träume & privates Glück. Die geräumige Werkstatt wäre auch nutzbar als Fitnessraum oder zum unterstellen von Oldtimer bzw. Motorräder.

Nachhaltige Technik: Die Beheizung erfolgt effizient über moderne Erdwärme (Erdsonden) – für minimalen CO₂-Fußabdruck und niedrige Energiekosten. Dank zukunftsweisender Erdwärmetechnik mit Tiefenbohrung wohnen Sie zudem absolut energieeffizient.

EG/Hang: Gewerbe & Technik (Arbeiten)

Das EG ist funktional getrennt & ideal für Selbstständige oder Hobby-Handwerker konzipiert. Es gibt eine Gewerbeeinheit.

Diese ist derzeit als Friseursalon genutzt. Nutzung wäre auch möglich für Büro, Gäste etc.

In der großzügigen Doppel-Garage & den dahinterliegenden Räumlichkeiten befindet sich eine professionell nutzbare Schreinerei / Werkstatt. Außerdem befindet sich im EG noch ein separater Schlafraum, ideal als Gästezimmer oder Büro nutzbar.

1. OG: Das Herzstück (Wohnen & Garten)

Durch die Hanglage wird diese Ebene zum eigentlichen Lebensmittelpunkt mit direktem Draht zur Natur. Das heißt offenes Wohnen: Ein großzügiger Wohnbereich mit angrenzender Küche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, der sich harmonisch an den Hang schmiegt. Es gibt zusätzlich noch eine überdachte Außenküche mit Bar. Für gemütliche Stunden im Freien.

DG: Rückzugsort (Schlafen)

Das DG bietet Ruhe & Privatsphäre für die ganze Familie. Drei helle Schlafzimmer mit Stellflächen für Schränke & Schreibtische. 2 Zimmer haben noch eine weitere Ebene/Galerie. Ein modernes Badezimmer, das durch eine begehbare Duscheschnecke besticht. Zusätzlich gibt es noch einen separaten Hauswirtschaftsraum.

Ein formstabiles, wertbeständiges Massivholzhaus aus rein natürlichen Materialien. Es wurde mit der Blockständerwand gebaut & ist ein vollbiologisches Wandsystem, das die Stabilität massiven Holzes mit modernem Wohnkomfort verbindet.

Senkrechte Blockständer verhindern Höhenveränderungen im Gebäude & Risse in der Wand. Ein massiver Kern bildet das tragende Rückgrat, ergänzt durch rein biologische Dämmstoffe wie Massivholz, Holzweichfaserplatten & Flachs. Die diffusionsoffene Bauweise reguliert Feuchtigkeit natürlich. Hervorragende Dämmwerte sorgen für effizienten Wärmeschutz im Winter & Hitzeschutz im Sommer.

Der massive Kern bewirkt in Verbindung mit diesem Wandaufbau:

- * Mehr Stabilität
- * Länger Lebensdauer
- * Höheren Brandschutz



- * Besseren Hitzeschutz
- * Strahlenschutz
- * Mehr Sicherheit
- * Mehr Speichermasse
- * Weniger Heizkosten
- * Besseres Raumklima

Die Kombination von besten Materialien & einem ausgefeilten Wandaufbau erzeugt ein unvergleichliches Wohlfühlklima.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot näher zu bringen!

Lage

Die Gemeinde liegt auf einem sonnigen Hochplateau zwischen dem Inntal & dem Chiemsee und gehört mit ihrer Höhenlage von rund 700 Metern zu den besonders reizvollen Lagen im bayerischen Voralpenland. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, dichten Wäldern & den imposanten Gipfeln der Chiemgauer Alpen – allen voran der Hochries, die als Hausberg der Region gilt und ein beliebtes Ziel für Wanderer, Paraglider & Mountainbiker ist.

Der dörfliche Charakter, das gepflegte Ortsbild mit traditionellen Bauernhäusern und gelebte bayerische Kultur verleihen dem Ort eine besondere Atmosphäre. Gleichzeitig ermöglicht die gute Erreichbarkeit von Städten & Sehenswürdigkeiten eine ideale Verbindung aus Natur, Erholung & urbaner Nähe.

Schule & Betreuung:

Die Grundschule Samerberg liegt zentral zwischen Törwang & Grainbach. Es gibt einen Kindergarten sowie eine Kinderkrippe für die kleinsten Bewohner. Weiterführende Schulen (Mittelschule, Realschule, Gymnasium) befinden sich in den umliegenden Orten wie Raubling, Neubeuern oder Rosenheim.

Freizeit & Erholung:

Die Region Samerberg ist das ganze Jahr über ein beliebtes Ziel für Naturliebhaber & Aktivurlauber. Im Sommer bietet sie ein hervorragend ausgebautes Netz an Wander- & Radwegen, mehrere bewirtschaftete Almen mit Panoramablick, sowie Naturerlebnisse für die ganze Familie. Die Hochriesbahn, die unweit von Törwang startet, bringt Besucher bequem auf den Gipfel.

Im Winter verwandelt sich das Gebiet in eine ruhige Schneelandschaft mit gespurten Langlaufloipen, Rodelbahnen & Winterwanderwegen. Schneeschuhwanderungen durch unberührte Landschaften sind ebenso möglich. Größere Skigebiete wie etwa im Kaisergebirge oder bei Reit im Winkl sind in weniger als einer Stunde erreichbar.

Verkehr:

Trotz der naturnahen, ruhigen Lage ist die verkehrstechnische Anbindung sehr gut. Die Autobahn A8 (München–Salzburg) ist über die Anschlussstellen Frasdorf oder Achenmühle in etwa zehn Minuten erreichbar. Die nächstgelegene Stadt Rosenheim ist nur rund 17 Kilometer entfernt & bietet eine vollständige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, weiterführenden Schulen, Kliniken und kulturellem Angebot. Die österreichische Grenze bei Kufstein erreicht man in etwa 23 Minuten, München, Innsbruck, Salzburg sind jeweils in rund einer Stunde mit dem Auto erreichbar. Auch der Chiemsee, eines der beliebtesten Ausflugsziele Bayerns, liegt nur rund 20 Autominuten entfernt.

Die Auffahrt zur A8 (München–Salzburg) an der Anschlussstelle Achenmühle oder Rohrdorf erreicht man in etwa 12 Minuten. Der nächste größere Bahnhof mit IC/EC-Anbindung ist Rosenheim (ca. 20–25 Min. Fahrt). Regionalzüge halten zudem in Raubling oder Brannenburg, die ebenfalls in ca. 10 bis 15 Minuten erreichbar sind. Die Region wird durch Buslinien (z. B. Wanderbusse im Sommer)



bedient, die die einzelnen Ortsteile mit den Talgemeinden verbinden.

Einkaufsmöglichkeiten / Gasthäuser / Vereine

In den Hauptorten (besonders Törwang) ist ein Dorfladen, Bäckereien, Getränkemärkte & Metzgereien. Für größere Einkäufe (Supermärkte, Discounter) fahren die Bewohner meist in die nahegelegenen Orte wie Achenmühle, Rohrdorf oder Raubling.

Es gibt eine hausärztliche Praxis, gemütliche Gasthäuser mit bayerischer ausgezeichneter Küche, mehrere Kirchen, einen kleinen Einkaufsmarkt, Banken sowie ein aktives Vereinsleben, das das Gemeinschaftsgefühl im Ort stärkt.

Sonstige Angaben

Baujahr: 2009

Energiekennwert: 32,8 kWh/(m²*a)

Befuerung/Energieträger: Wärmepumpe

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Heizungsart: Wärmepumpe

Energieeffizienzklasse: A

- * Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre komplette Postanschrift und Ihre Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme per Email immer mit anzugeben.
- * Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Verkäufer und/oder Dritten erhalten haben.
- * Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.
- * Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.
- * Die Grundrisse sind für Maßentnahmen nicht geeignet. Die eingezeichneten Möbel gehören nicht zum Verkauf!
- * 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe geschlossen.



















