



83278 Traunstein

Bauern-Wohnhaus | Unverbaubare Alleinlage mit Neubauprivileg



374 m²
Wohnfläche

995 m²
Grundstücksfläche

13
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

B.I.M. Bertol Immobilien Management e.K.
Peter Buchwald
Tel.: +49 157 73835118
pb@team-bim.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	374 m ²
Nutzfläche	630 m ²
Gesamtfläche	630 m ²
Grundstücksfläche	995 m ²
Zimmer	13
Schlafzimmer	13
Badezimmer	5
Wohn-/Schlafzimmer	15

Allgemeine Infos

Gruppennummer	2
---------------	---

Preise & Kosten

provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Käuferprovision:

Energieausweis

Art	Verbrauch
mit Warmwasser	✓
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Energieverbrauchskennwert	302,00



Ausstattung

Befuerung

Öl



Beschreibung

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ausführliche Unterlagen zum Gebäude sowie zu den vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Bauernwohnhaus | Unverbaubare Alleinlage mit Neubauprivileg.

Das Außergewöhnliche an dieser Immobilie ist ihre Lage – und zwar im wahrsten Sinne des Wortes.

Freuen Sie sich auf eine handverlesene, unverbaubare Alleinlage oberhalb von Traunstein.

Hier zählt nicht der Bodenrichtwert – es gibt keinen – hier spricht die Landschaft.

- Unverbaubare Alleinlage
- Weitblick in die Chiemgauer Landschaft
- Ruhe, Licht und Sonne
- Potenzielles Baurecht für einen Neubau im Außenbereich

Hier genießen Sie freie Sicht über die Landschaft, bei Föhn mit beeindruckendem Bergpanorama.

Durch die erhöhte Lage entsteht ein sehr angenehmes Wohnklima mit überdurchschnittlicher Sonneneinstrahlung.

Sie leben mit Weite und in Freiheit idyllisch auf einem kleinen Hügel, umgeben von Wald, Wiesen und Feldern.

Was diesen Ort besonders macht, ist das Lebensgefühl - seine Magie:

- Echte Ruhe
- Weiter Himmel mit klaren Sternennächten
- Vogelgezwitscher am Morgen statt Straßenverkehr
- Freie Luftbewegung und viel Tageslicht

Auf drei Seiten ist keine Bebauung vorhanden – und auch künftig nicht zu erwarten. Lediglich im Osten befindet sich in einiger Entfernung eine landwirtschaftliche Scheune.

Das Haus ist in Teilen sanierungsbedürftig.

Für viele weitere Details, Grundrisse, viele Fotos usw. siehe unser ausführliches Exposee.

Käuferprovision: 3 % inkl. MwSt., BGB § 656d, Abwälzung.

Hinweise zum Energieausweis: Baujahr Gebäude und Wärmeezeuger 1975. Doppelheizanlage: Holz und Öl.

Alle Angaben beruhen auf Informationen unserer Auftraggeber. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Wir verwenden KI-gestützte Anwendungen.

Lage

Diese Lage ist ideal für Menschen, die die Ruhe und Weite des Chiemgaus genießen wollen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer richtigen Stadt und die Nähe zu Chiemsee und Bergen zu verzichten. Hier wohnt man nicht einfach nur – hier lebt man bewusst draußen in der Natur, mit viel Qualität und Aussicht.

Gleichzeitig ist man nicht "am Ende der Welt": Die Große Kreisstadt Traunstein mit allen Schulen,



Ärzten, Einkaufen, Bahnhof und Kultur ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, der Chiemsee liegt nur rund zehn Kilometer weiter westlich, die Chiemgauer Alpen etwa 15 Kilometer südlich.



team :: **B.I.M.** **BERTOL** 
IMMOBILIEN













**Fordern Sie unverbindlich
unser ausführliches Exposé
mit vielen Bildern und den Grundrissen an!**