# 83122 Samerberg

# Samerberg – Modernes Wohnen mit Bergnähe und viel Wohnkomfort



Kaufpreis
**849.000 €**

Wohnfläche
**114 m²**

Zimmer
**3**


**Ihr Ansprechpartner**

GFH Immobilien GmbH

Stefan Grandauer
0803115011
info@immobilien-gfh.de


## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 114 m² |
| Zimmer | 3 |
| Grundstücksfläche | 365 m² |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 849.000 € |
| Innen-Courtage | 3,57% |
| Außencourtage | 3,57% |
| provisionspflichtig | Ja |
| innen_courtage_mit_mwst | true |
| Provision mit mit MwSt. | true |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2017 |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Gäste-WC | Ja |
| Befeuerung | Luft-Wärmepumpe |
| Heizungsart | Zentralheizung |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Baujahr (Haus) | 2017 |
| Wertklasse | A |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 28.09.2036 |
| Ausstelldatum | 28.09.2026 |
| mit Warmwasser | Ja |
| Primär-Energieträger | Wärmepumpe |
| Energieverbrauchkennwert | 31,0 |

## Objekt-Titel

Samerberg – Modernes Wohnen mit Bergnähe und viel Wohnkomfort

## Lage-Beschreibung

Die Gemeinde Grainbach 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.

Online-ID:
VSNZSVTG

Objekt-Nr.:
1646


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Der dörfliche Charakter, das gepflegte Ortsbild mit traditionellen Bauernhäusern, urigen Almen 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, das Naturschwimmbad, sowie Naturerlebnisse für die ganze Familie. Die Hochriesbahn, die unweit von Grainbach 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
Am Samerberg findet man einen Dorfladen, eine Bäckerei und einen Getränkemärkte. 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, urigen Almen mit bayerischer ausgezeichneter Küche, mehrere Kirchen, einen kleinen Einkaufsmarkt, Banken sowie ein aktives Vereinsleben, das das Gemeinschaftsgefühl im Ort stärkt.

## Ausstattungs-Beschreibung

* UG/Hanggeschoss - EG/Obergeschoss - Dachgeschoss
* Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb
* Stellplatz im Freien
* Gartenhaus
* belichteter und beheizter Hobbyraum
* überdachte Terrasse
* Terrassentür mit Alu Pendeltür als Mückenschutz
* Ofen im Wohnzimmer
* Wärmepumpe
* PV-Anlage mit 7,74 kWp
* Batteriespeicher mit 11 kWh
* 3fach verglaste Fenster
* Mückengitter
* Ablöse Einbauschränke Diele
* Ablöse Büromöbel
* Vorbereitung Musik-Lautsprecher
* beziehbar vorraussichtlich Sommer/Herbst 2027

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2017 bietet auf ca. 114 m² Wohnfläche ein modernes & zugleich behagliches Zuhause. Das Haus wurde auf einem ca. 365 m² großen Grundstück in hochwertiger Bauweise errichtet & befindet sich in einem sehr guten & gepflegten Zustand. Ergänzend zur Wohnfläche steht ein ca. 16 m² großer beheizbarer & belichteter Hobbyraum im UG/Hanggeschoss zur Verfügung.
Der Wohnbereich erstreckt sich über zwei Ebenen & überzeugt durch eine klare & funktionale Raumaufteilung. Die Gestaltung ist auf ein komfortables & unkompliziertes Familienleben ausgerichtet & verbindet großzügige gemeinschaftliche Bereiche mit privaten Rückzugsmöglichkeiten.
Im EG befindet sich der Mittelpunkt des Hauses. Hier erwarten Sie eine Küche, ein separates Gäste-WC sowie das großzügige Wohn- & Esszimmer. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet & verfügt unter anderem über eine Kochinsel, einen Kühlschrank, einen Gefrierschrank & einen Geschirrspüler.
Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- & Essbereich. Ein vorhandener Ofen mit einer großen Glasscheibe & mit Schamottsteinen sorgt für eine besonders behagliche Atmosphäre & lädt zu gemütlichen Stunden ein. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die Terrasse & in den Garten. Die Terrasse verfügt über eine Glasüberdachung & eine zusätzliche Beschattung & lässt sich dadurch vielseitig nutzen.
Über die Treppe gelangt man in das DG mit Sichtdachstuhl, das den privaten Bereich des Hauses bildet. Hier befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Büro (Ablöse Möbel VB) eignet, sowie ein Flur mit integriertem Ankleidebereich.
Das großzügige Badezimmer ist komfortabel ausgestattet & verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein Doppelwaschbecken, ein WC sowie hochweritge Unterschränke. Die Kombination aus verschiedenen Sanitärelementen bietet sowohl die Möglichkeit für eine schnelle Dusche als auch für entspannte Stunden in der Badewanne.
Auch bei der übrigen Ausstattung wurde Wert auf Qualität und Wohnkomfort gelegt. Die 3-fach verglasten Fenster sind mit Beschattungsmöglichkeiten & Mückengittern im DG & EG ausgestattet. Bei den Bodenbelägen wurden unter anderem hochwertige Eichendielen & Fliesen verwendet.
Die Büromöbel sowie die Schränke in der Diele können nach Absprache gegen Ablöse übernommen werden.
Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die moderne Haustechnik. Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Thermostatregelung. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Photovoltaikanlage mit ca. 7,74 kWp sowie einen Batteriespeicher mit ca. 11 kWh. Damit ist die Immobilie technisch zeitgemäß ausgestattet & verfügt über eine eigene Stromerzeugung mit entsprechender Speichermöglichkeit. Laut Verkäufer beeindruckt das Haus mit einem sehr günstigen Verbrauchswert.
Im UG/Hanggeschoss stehen weitere Nutzflächen zur Verfügung. Neben dem ca. 16 m² großen beheizbaren & belichteten Hobbyraum befinden sich hier der Hauswirtschafts- und Technikbereich sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten.
Der Hobbyraum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten & eignet sich beispielsweise als Arbeits-, Hobby-, Fitnessraum.
Zum Anwesen gehört eine Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Zusätzlich steht ein Stellplatz im Freien zur Verfügung.
Ein Gartenhaus ergänzt das Angebot & bietet weiteren praktischen Stauraum.
Die Terrasse bildet eine schöne Erweiterung des Wohnbereichs & bietet einen angenehmen Platz zum Sitzen, Essen & Entspannen. Durch die vorhandene Glasüberdachung & Beschattung kann der Außenbereich besonders flexibel genutzt werden.
Die Kombination aus moderner Bauweise, einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung & zeitgemäßer Haustechnik macht die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause.

## sonstige Angaben

Baujahr: 2017
Heizungsart: Wärmepumpe
Befeuerung/Energieträger: Wärmepumpe
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Energie mit Warmwasser: Ja
Energieeffizienzklasse: A
Energiekennwert: 31,0 kWh/(m²*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!

Die in den Visualisierungen/Fotos dargestellte Einrichtung/Möbel/Autos sind beispielhaft und nicht im Kaufumfang enthalten.

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Die Provision errechnet sich aus dem beurkunden Kaufpreis. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe geschlossen.

## Impressionen
















