

# VERKAUFSEXPOSÉ

Traumhafte Doppelhaushälfte in sonniger Ortsrandlage von Tinning – KfW 40 Standard, moderne Ausstattung & herrlicher Weitblick!



Ihr Traum von der eigenen Haushälfte wird wahr!  
Erleben Sie moderne Wohnqualität in idyllischer Lage und profitieren Sie von nachhaltiger Bauweise und exklusiver Ausstattung.





## Traumhafte Doppelhaushälfte in sonniger Ortsrandlage von Tinning – KfW 40 Standard, moderne Ausstattung & herrlicher Weitblick!

Sie suchen ein Zuhause in ruhiger Lage, mit moderner Ausstattung, energieeffizienter Bauweise und einem traumhaften Ausblick? Dann sind Sie hier genau richtig!

Wir präsentieren Ihnen ein exklusives Neubau-Wohnhaus, das keine Wünsche offen lässt. Diese großzügige Doppelhaushälfte wurde 2023 in hochwertiger Ziegel-Massivbauweise errichtet und 2024 fertiggestellt. Sie befindet sich in idyllischer Ortsrandlage von Tinning, unweit von Trostberg, auf einem sonnigen Grundstück mit atemberaubendem Weitblick.

Dank des aktuellen Energiestandards KfW-Effizienzhaus 40, einer PV-Anlage mit 11,76 kWp, Luft-Wärmepumpe, hochwertiger Dreifachverglasung und durchdachter Bauausführung genießen Sie nicht nur niedrige Energiekosten, sondern auch ein nachhaltiges und zukunftssicheres Zuhause.

# Die Highlights auf einen Blick:

## Neubau-Doppelhaushälfte (Haus A) – Erstbezug!

- Baujahr 2023 / Fertigstellung 2024
- **KfW-Effizienzhaus 40** – Energiesparendes Wohnen garantiert
- **Photovoltaikanlage (11,76 kWp)** mit 10 kW Batteriespeicher
- Grundstücksanteil ca. 360 m<sup>2</sup> (Gesamtgrundstück 720 m<sup>2</sup>)
- **Wohnfläche: 175,30 m<sup>2</sup>**
- **Nutzfläche: 51,28 m<sup>2</sup>** (Keller + Garage)
- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- 2 hochwertig ausgestattete Bäder (OG & DG)
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- **Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen**, einzeln regulierbar
- **Helle, großzügige Räume** mit großen Fenstern & Terrassenzugang
- Terrasse mit traumhaftem Weitblick
- **Einzelgarage + Stellplatz**
- Hochwertige Materialien & moderne Ausstattung
- Massive Ziegelbauweise, Wärmedämmziegel
- Energieeffizienzklasse: **A+ (Endenergiebedarf 11,9 kWh/(m<sup>2</sup>a))**

## Grundriss & Aufteilung:

### Erdgeschoss:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse
- Geräumige Küche mit viel Gestaltungsspielraum
- Gäste-WC
- Eingangsbereich mit Flur & Treppenhaus

### Obergeschoss:

- 2 klassisch geschnittene Schlafzimmer
- Modernes Bad mit Badewanne, Dusche, WC & Waschtisch
- Flur mit Treppenhaus

### Dachgeschoss:

- Großzügiges Studiozimmer (ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum)
- Weiteres Badezimmer mit Dusche, WC & Dachfenster
- Praktisches Speicherabteil (begehbarer Schrank oder Stauraum)

### Kellergeschoss:

- Wohnraum mit großem Lichtgraben (perfekt als Gästezimmer, Hobbyraum)
- Technik-/Hauswirtschaftsraum
- Lagerraum & zusätzlicher Abstellraum für Vorräte
- Flur & Treppenhaus

# Verschaffen Sie sich einen Überblick





Bad Dachgeschoss



Dachgeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Bad Obergeschoss Bild 1

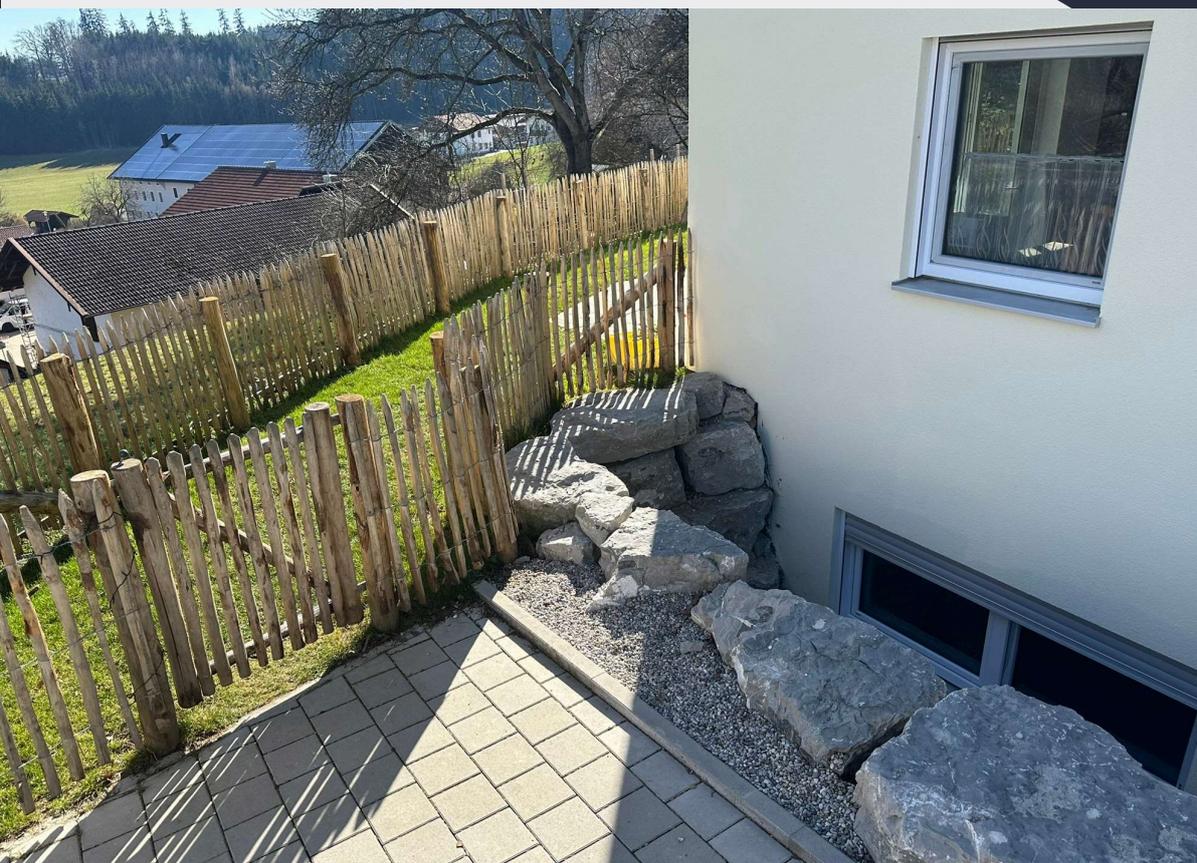


Eingang Flur Erdgeschoss



Bad Obergeschoss Bild 2

# Bilder sagen mehr als Worte





Flur Dachgeschoss



Gäste WC Erdgeschoss



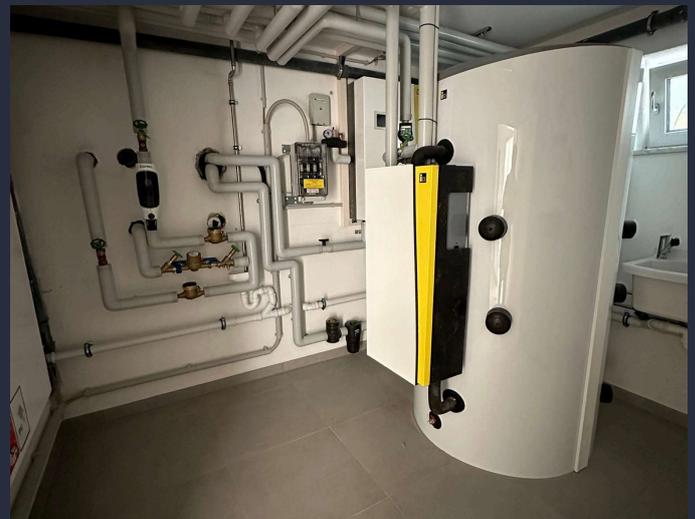
Wohnzimmer Erdgeschoss



Zimmer Kellergeschoss



Kellerraum Kellergeschoss



Technikraum Kellergeschoss

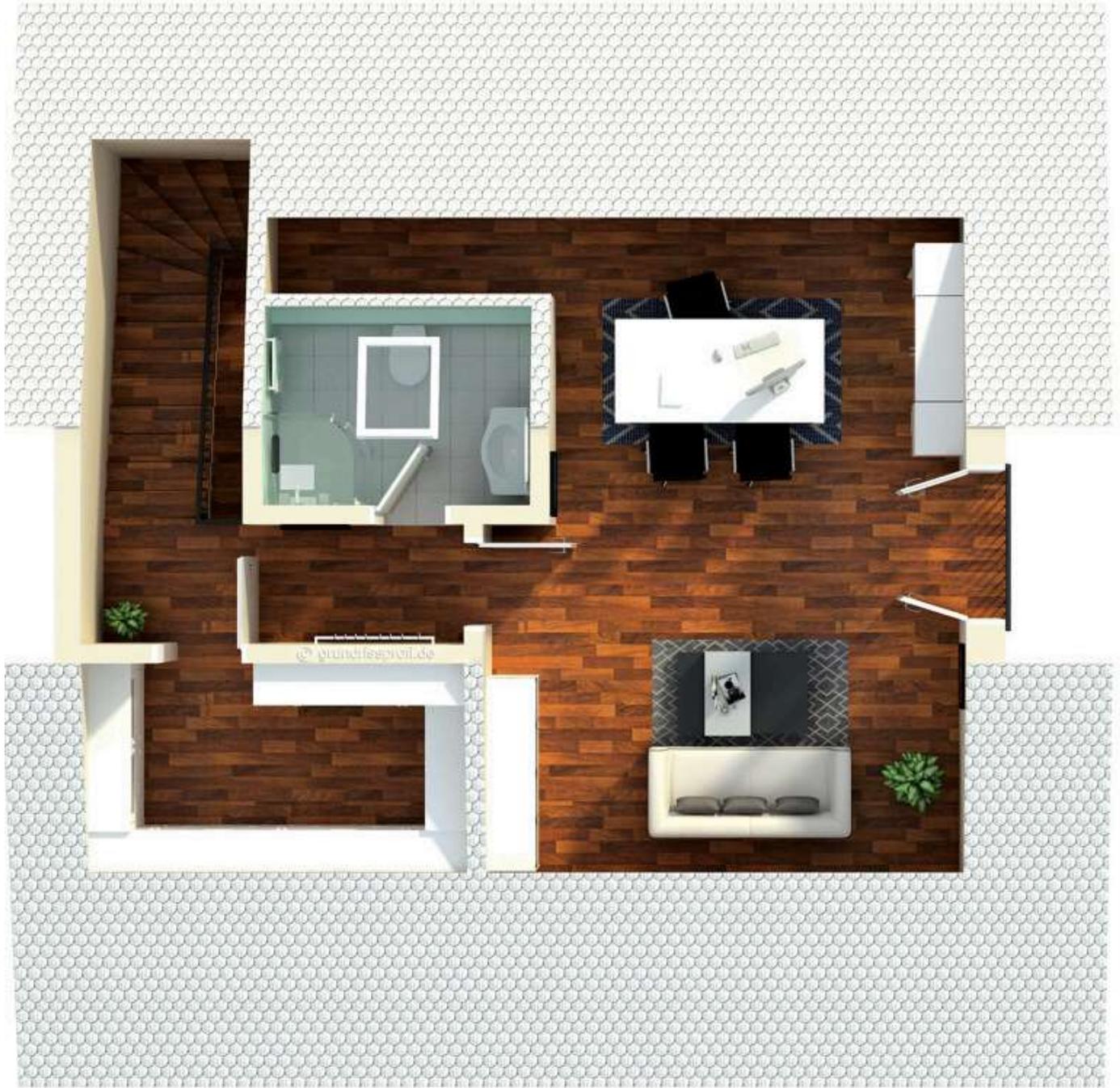
# Die Grundrisse



**Erdgeschoss**



## Obergeschoss

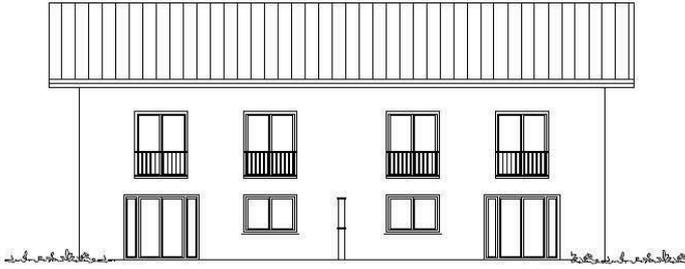


## Dachgeschoss



## Kellergeschoss

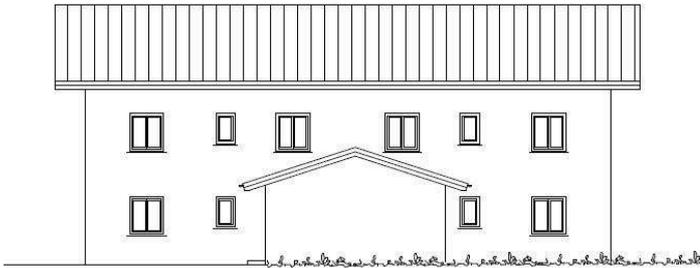
ANSICHT SÜDEN



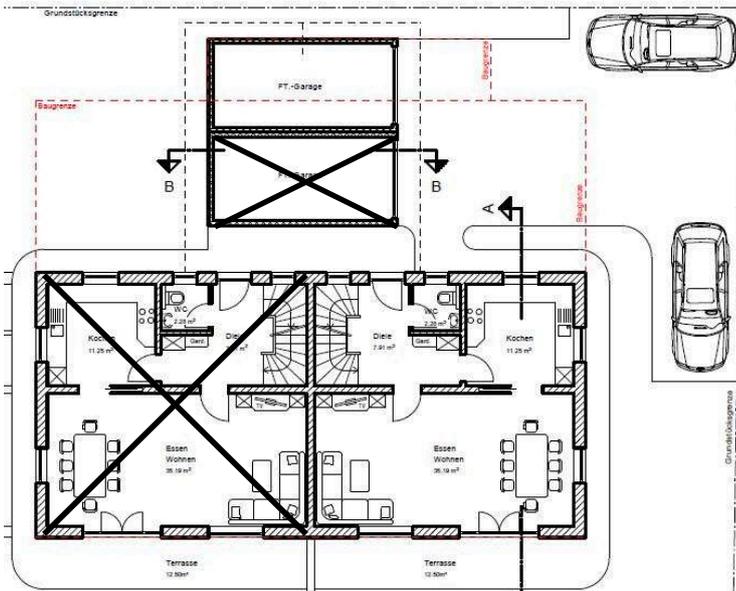
ANSICHT OSTEN



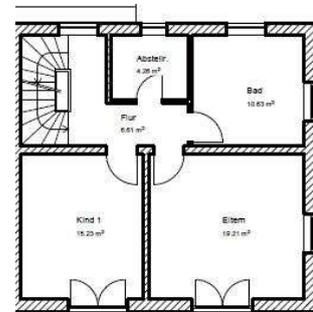
ANSICHT NORDEN



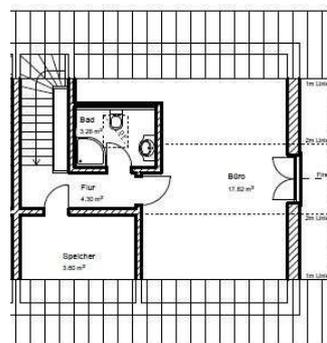
ANSICHT WESTEN



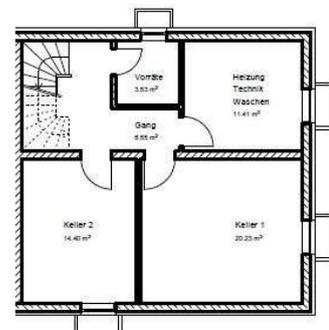
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

# Eine lebenswerte Nachbarschaft, die alles Wünschenswerte bietet

Die Doppelhaushälfte liegt idyllisch am Ortsrand von Tinning, einer kleinen, ruhigen Ortschaft nahe Trostberg. Die perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe, herrlicher Natur und der Nähe zu den Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Die Auffahrt zur B299 ist nur 1,5 km entfernt. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Nähe: zum Chiemsee (Seebruck) sind es nur 18,4 km, der Waginger See ist ebenfalls schnell erreicht.

Entfernungen im Überblick:

- Trostberg: 5,1 km
- Garching a. d. Alz: 11,4 km
- Traunreut: 14,1 km
- Altötting: 25 km
- München: 75 km
- Salzburg: 56 km



# Kaufpreis: 789.000 €

inkl. PV mit Speicher, Garage und Stellplatz

Weitere Informationen für den Kaufinteressenten:

Beim Kauf einer Immobilie fallen für den Käufer zusätzlich zum Kaufpreis folgende Kaufnebenkosten an: Notargebühren 1,5%, Grunderwerbsteuer 3,5%, inkl. MwSt. Diese Kaufnebenkosten werden jeweils vom notariellen Kaufpreis berechnet)

**Diese Immobilie erwerben Sie als Käufer ohne zusätzliche Käuferprovisionen oder Maklerprovision (direkt vom Bauträger)**

*Sie haben bereits eine Immobilie und wollen diese verkaufen? Herr Galleitner ist Ihnen gerne behilflich und steht Ihnen unter Telefon: 0157-50168451 zur Verfügung*



Galleitner Immobilien / Ihr Ansprechpartner: Heinz Galleitner

Mobil: 0 157 / 501 684 51 / E-Mail: [immobilien.galleitner@gmail.com](mailto:immobilien.galleitner@gmail.com) / Website: [www.immobilien-galleitner.de](http://www.immobilien-galleitner.de)