

Rosenheim – Fürstätt

# Umfassend saniertes Einfamilienhaus mit Traumgarten

*Property ID: 25042015*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 1.249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 723 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25042015                 |
| Living Space         | ca. 190 m²               |
| Roof Type            | Gabled roof              |
| Rooms                | 6                        |
| Bedrooms             | 4                        |
| Bathrooms            | 2                        |
| Year of construction | 1971                     |
| Type of parking      | 2 x Car port, 1 x Garage |

|                                  |                                                                                                         |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                   | 1.249.000 EUR                                                                                           |
| Commission                       | 2,75 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises                                                 |
| Modernisation /<br>Refurbishment | 2018                                                                                                    |
| Condition of<br>property         | Completely<br>renovated                                                                                 |
| Construction<br>method           | Solid                                                                                                   |
| Usable Space                     | ca. 100 m²                                                                                              |
| Equipment                        | Terrace, Guest WC,<br>Swimming pool,<br>Fireplace, Garden /<br>shared use, Built-in<br>kitchen, Balcony |

Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Energy Data

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Energy Source                  | Oil        |
| Energy certificate valid until | 23.09.2034 |
| Power Source                   | Oil        |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 86.00 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | C                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1971                           |

Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## The property



Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## The property



Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## The property



Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## The property



Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## The property



Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## The property



Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## The property



Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## The property



Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## The property

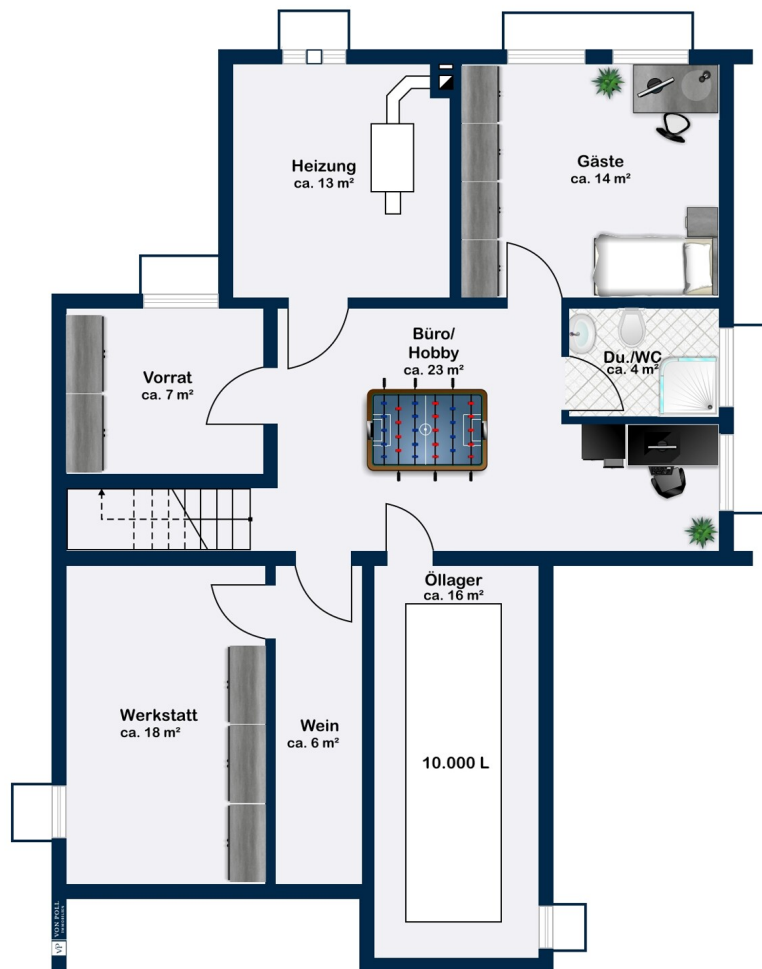


Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## A first impression

Das 1971 erbaute Einfamilienhaus wurde vor einigen Jahren vollständig renoviert und befindet sich in einer sehr ruhigen und beliebten Wohnlage in Alt-Fürstätt, nur wenige hundert Meter vom Stadtzentrum und vom Bahnhof entfernt.

Der Keller wurde in WU-Beton errichtet, EG und OG wurden mit 36,5 cm starken Ziegelwänden gebaut und sind somit statisch wie auch energetisch solide ausgeführt. Die Außenwand im OG verfügt über eine ca. 10 cm starke Außenwanddämmung mit Lärchenholzvertäfelung, der Speicherboden und die Dachschrägen wurden mit 20 cm starker Mineralwolle gedämmt.

Eine 18 m<sup>2</sup> große Solarthermie mit 2.000 l Pufferspeicher versorgt das Haus im Sommer mit Warmwasser und unterstützt im Winter die Ölheizung. Im Badezimmer im OG sowie im Flur des EGs sorgt eine Fußbodenheizung für eine angenehme Wärme, alle anderen Räume werden mit klassischen Wandradiatoren beheizt.

Flur, Diele und die Treppen sind mit Travertin belegt, das Wohnzimmer verfügt über einen massiven Holzdielenboden. In der Küche und in den Bädern wurde ein strapazierfähiger Vi-nylparkett verlegt. In den Kinderzimmern befinden sich Korkböden.

Folgende Renovierungen wurden u.a. durchgeführt:

- Fenster und Haustüre
- Fußböden
- Sicherungskasten samt Steckdosen und Lichtschaltern
- Wasser- und Abwasserleitungen überwiegend
- Bäder und WCs
- neue Wandheizkörper
- Solarthermie mit Pufferspeicher

In der gepflegten Immobilie wurden wertige Materialien verbaut. Folgende Ausstattungsmerkmale sind u.a. hervorzuheben:

- 3-fach Verglasung mit el. Jalousien, Holz-Alu bzw. Kunststoff, einbruchhemmend gemäß RC-2
- Neue Haustüre, Türschloss mit Fingerprint-Sensor
- Holzkachelofen als Grundofen mit automatischer Steuerung, ca. 6 Jahre alt
- FBH Flur EG und Bad OG
- Einbauküche mit Gasherd und Miele-Geräten, Stromanschluss für E-Herd vorhanden

- Schreinereinbauten in der Garderobe
- Kabelanschluss und Satellitenanlage vorhanden
- überdachter Freisitz mit Natursteinterrasse
- überdachter Balkon mit Fliesenboden
- Aufgeständertes Schwimmbecken mit 10.000 Liter Fassungsvermögen
- Gartenhaus, Holzlager
- Garage und Doppel-Carport
- Garage vollständig unterkellert, derzeit als Werkstatt genutzt, Decke gedämmt

**Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen und beliebten Wohnlage in Alt-Fürstätt, nur wenige hundert Meter vom Stadtzentrum und vom Bahnhof entfernt. Die Bushaltestelle ist nur eine Minute entfernt. So sind alle wichtigen städtischen Einrichtungen gut erreichbar.

Weitere Informationen zur Lage erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Verfügbarkeit ab sofort oder nach Absprache.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines anderen geeigneten Vermögensnachweises möglich sind.

Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an.

Property ID: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)