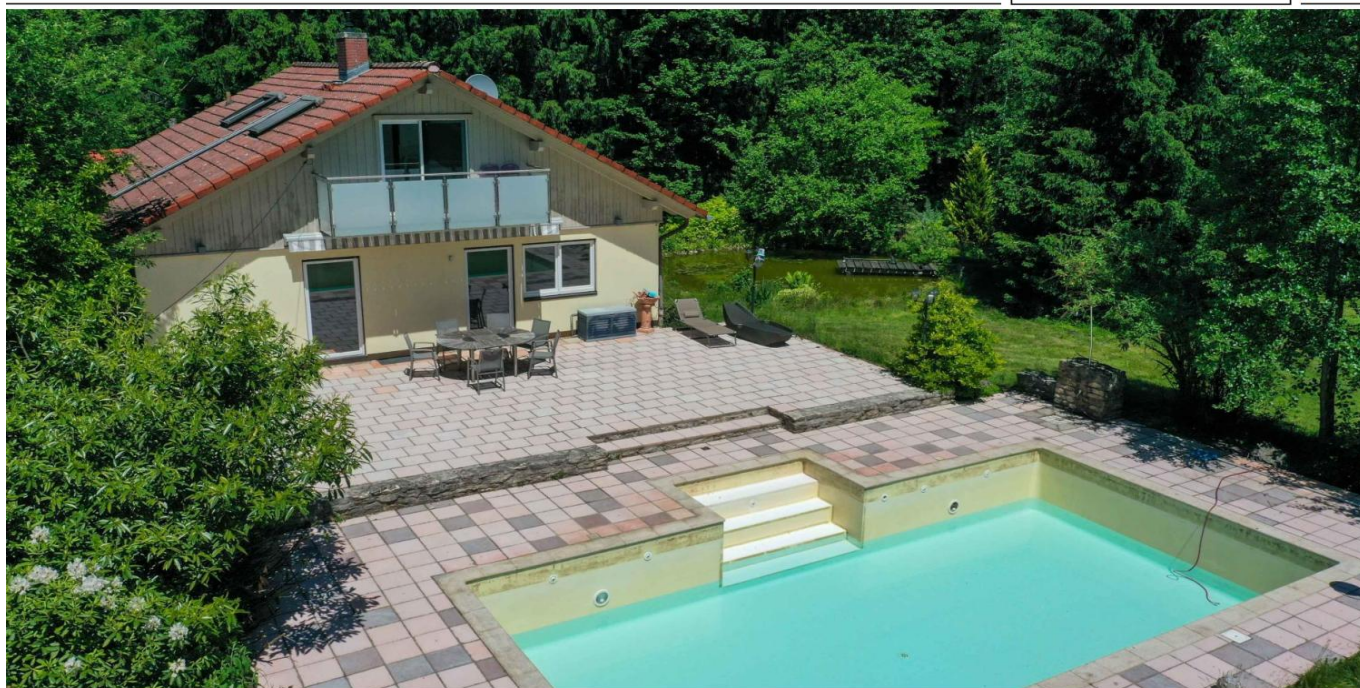


Raubling

Einfamilienhaus in einzigartiger Alleinlage - Naturparadies im Waldgebiet der Nicklheimer Filzen

CODICE OGGETTO: 25042008



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.075.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.942 m²

CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25042008
Superficie netta	ca. 152 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.075.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 72 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas liquido		
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.06.2035	Consumo finale di energia	138.30 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

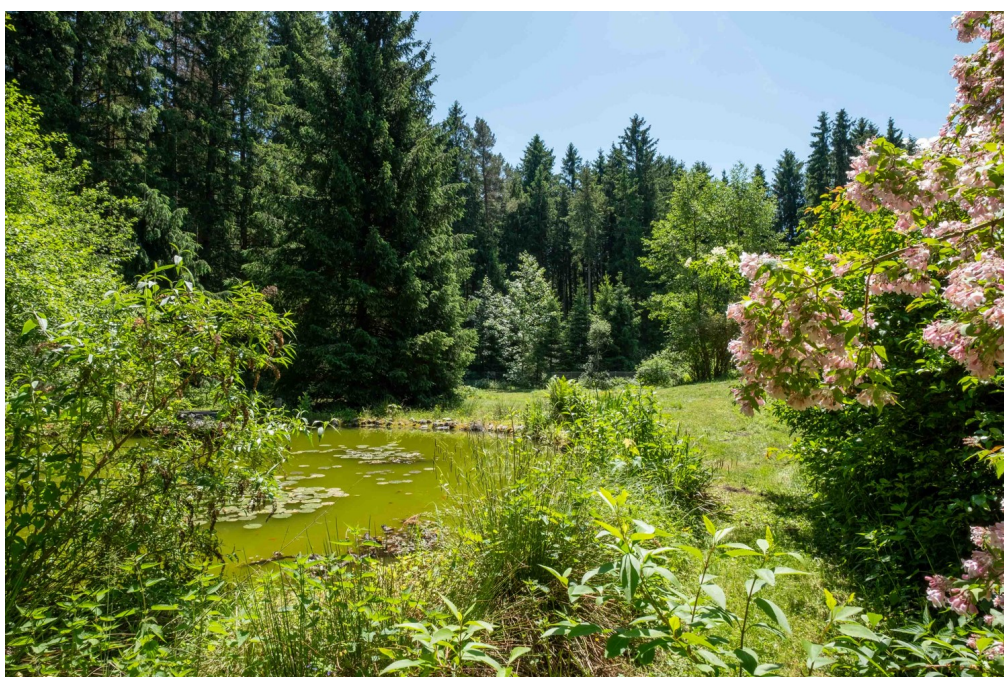
CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

La proprietà



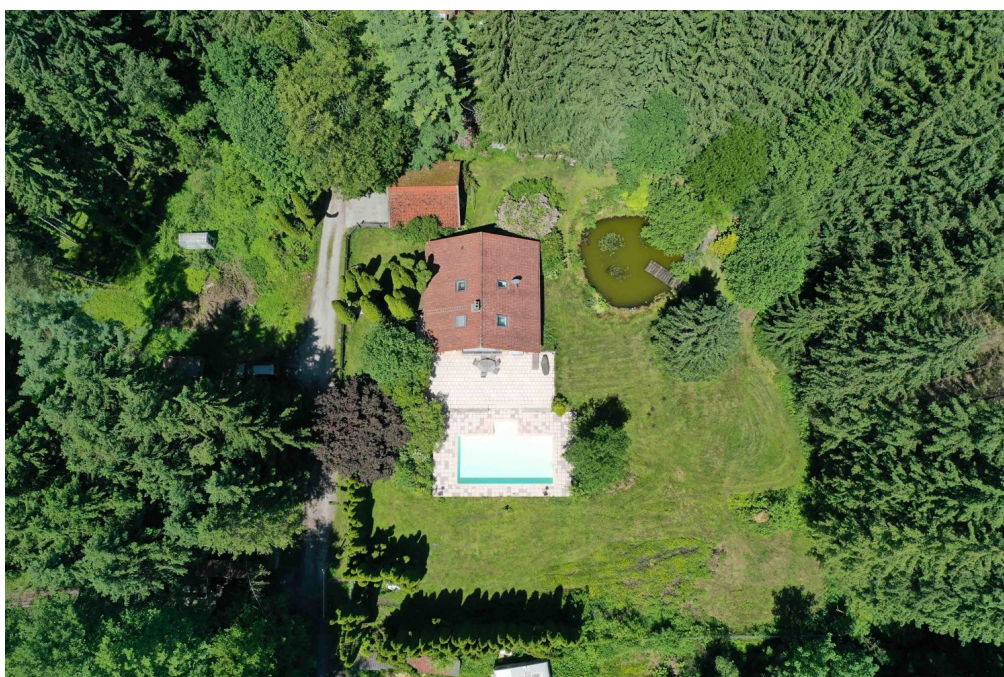
CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

La proprietà



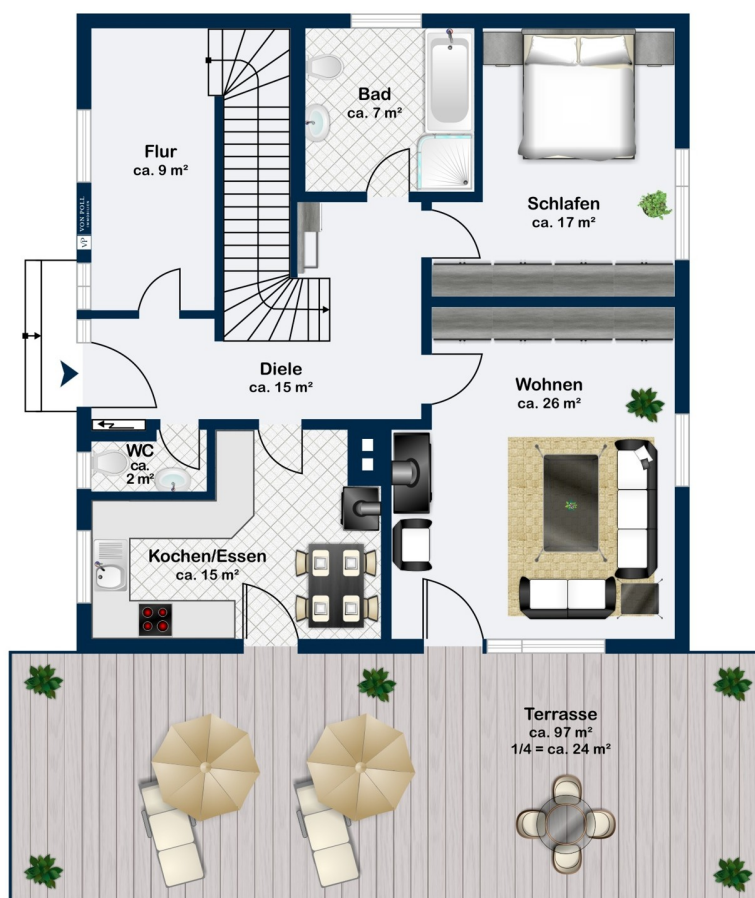
CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

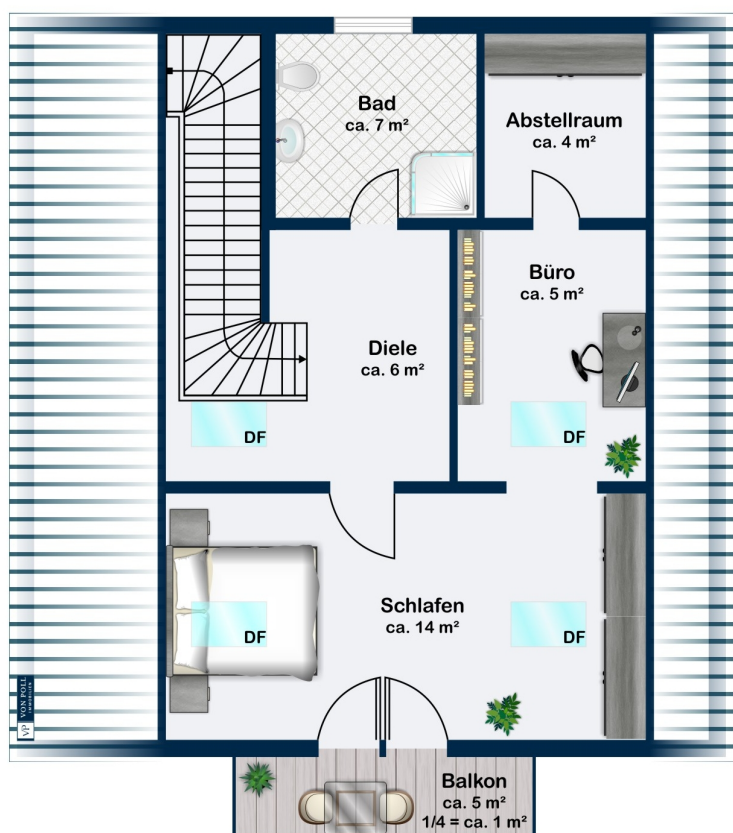
La proprietà

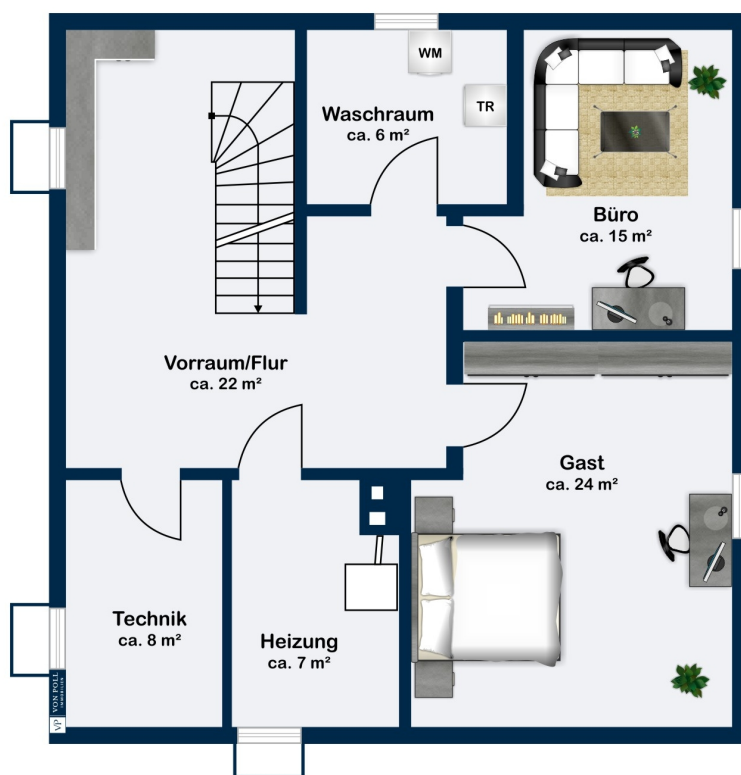


CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

Una prima impressione

Sie lieben Natur und Privatsphäre? Dann ist dieses außergewöhnliche Anwesen genau das Richtige für Sie!

Auf einem knapp 7.000?m² großen, uneinsehbaren Grundstück mitten im idyllischen Waldgebiet bei Kleinholzhausen erwartet Sie ein gepflegtes Einfamilienhaus samt Außenpool, das seinesgleichen sucht.

Umgeben von Wald und Natur genießen Sie absolute Alleinlage – ein Paradies für Naturliebhaber, Individualisten und alle, die das Besondere suchen!

Das Wohnhaus im Überblick:

- Ca. 152?m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- beheizte, vielfältig nutzbare Räume im Keller
- gepflegter Zustand, kein Reparaturstau
- Solide Holzständerbauweise
- voll unterkellert
- Holzkachelofen sorgt zusätzlich für behagliches Wohnklima
- Doppelgarage

Die Außenanlage – einzigartig:

- Knapp 7000?m² Grundstücksfläche in Alleinlage – rund zur Hälfte bewaldet
- Außenpool – perfekt für Sommertage in absoluter Privatsphäre
- Naturteich auf dem Grundstück – stimmungsvoll und ökologisch wertvoll
- Uneinsehbar – keine Nachbarn, kein Straßenverkehr

Die Immobilie ist bestens geeignet für Naturfreunde, Menschen mit Tierhaltung oder Selbstversorger!

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

Dettagli dei servizi

- Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- voll unterkellert
- Ausbau des Dachgeschosses und umfassende Renovierung des Erdgeschosses 1998
- Zweifachverglaste Kunststofffenster aus dem Jahre 2016
- zwei Kellerräume sind beheizt und haben aufgrund der Fenster im Souterrain wohnähnlichen Charakter
- Holzständerbauweise
- Keller: Außen Beton, innen Ziegelmauerwerk, gegen drückendes Wasser abgedichtet
- Deckenkonstruktion: zwischen Keller- und Erdgeschoss Stahlbeton, zwischen EG und OG Holz
- Satteldach mit Ziegeleindeckung (Frankfurter Platten)
- Vollwärmeschutz an der Außenwand

CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

Tutto sulla posizione

Das Objekt liegt im Gemeindeteil Kleinholzhausen der über 11.000 Einwohner großen Gemeinde Raubling.

Kleinholzhausen befindet sich am nördlichen Rand der Alpen, am Fuße des Wendelsteins, rund 9 Kilometer von Rosenheim, 12 Kilometer von Bad Aibling und ca. 55 Kilometer von München entfernt.

Das Dorfzentrum von Kleinholzhausen ist von der Immobilie rund 400 Meter, das nächste Wohngebäude ca. 230 Meter entfernt.

Infrastruktureinrichtungen sind zwar nicht fußläufig, aber mit dem Auto in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Bis zur nächsten Autobahnauffahrt zur A8 (München - Salzburg) sind es rund 8 Kilometer, zur Anschlussstelle Reischenhart (A93 Rosenheim - Innsbruck) 5 Kilometer.

Der nächste Bahnhaltepunkt mit Verbindung nach Rosenheim, Kufstein und München befindet sich in Raubling, in ca 5,5 Kilometer Entfernung.

In der Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, eine Grundschule und im 6 Kilometer entfernten Raubling ein Gymnasium.
Schulbusse für sämtliche Schulen halten in rund 400 Meter Entfernung!

CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 138.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 25042008 - 83064 Raubling

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com