

Großkarolinenfeld

Reserviert! Zweifamilienhaus mit Ausbaureserven in ruhiger und attraktiver Lage

Número de propiedad: 25042003



PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 220 m² • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 778 m²

Número de propiedad: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

De un vistazo

Número de propiedad	25042003
Superficie habitable	ca. 220 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	7
Baños	2
Año de construcción	1975
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	795.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 180 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	28.03.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	295.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1975

Número de propiedad: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

La propiedad



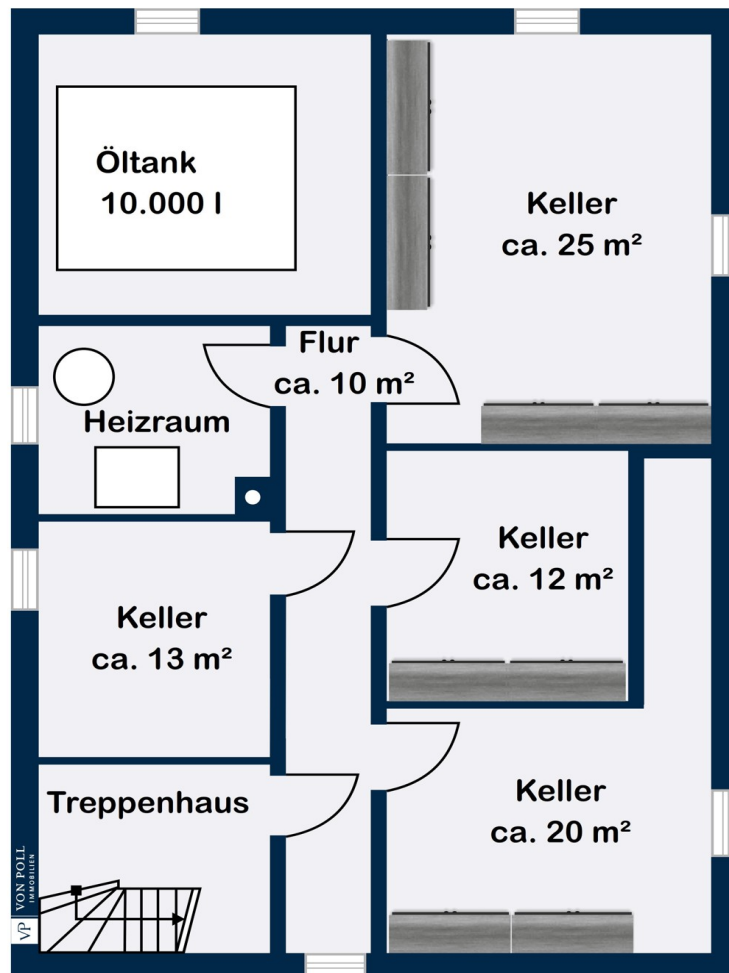
Número de propiedad: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

Una primera impresión

Das angebotene Zweifamilienhaus ist real geteilt (zwei separate Wohnungs-Grundbücher) und wäre gemäß Aussage des Bauamts auch noch ausbaufähig. So könnte im Dachgeschoss z.B. eine dritte Wohnung geschaffen werden nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften. Der Bebauungsplan wurde vor ca. 3 Jahren aufgehoben, es gilt daher für den Ausbau §34 BauGB im Innenbereich.

Im EG und im OG befinden sich zwei Wohnungen mit je ca. 100 m² Wohnfläche zzgl. Terrassen und Balkone. Die Gesamtwohnfläche beträgt aktuell ca. 220 m². Zusätzlich stehen ca. 100 m² Nutzflächen im Keller sowie im noch nicht ausgebauten Dachgeschoss weitere 80 m² zur Verfügung. Im Dachgeschoss könnte unter Berücksichtigung der Dachschrägen eine ca. 70 m² große Wohnung geschaffen werden.

Im Außenbereich gibt es zwei Garagen und auch noch weitere PKW-Abstellplätze. Das 778 m² große Grundstück bietet ausreichend Gartenflächen, die bei Bedarf auch unterteilt werden können.

Das Gebäude wurde im Jahr 1975 errichtet und befindet sich weitgehend im Originalzustand. Nur wenige kleine Reparaturen und Renovierungen wurden bisher durchgeführt. EG und OG verfügen je über drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Bad mit Wanne, Waschbecken und Dusche, ein separates WC, einen großzügigen Flur sowie einen kleinen Abstellraum und Platz für eine Garderobe. Im EG gibt es zusätzlich noch eine Terrasse, im OG einen Balkon (gefließt und überdacht).

Im UG sind neben dem Heizungs- und Öltankraum auch noch 4 unterschiedlich große Kellerräume untergebracht. Der Keller wirkt trocken, Feuchtigkeitsprobleme sind nicht bekannt. Im Dachgeschoss wurde ein Zimmer bereits ausgebaut, das sich als Gäste- oder Arbeitszimmer eignen würde. Der Ausbau weiterer Räume oder auch einer dritten abgeschlossenen Wohneinheit scheint nach Rücksprache mit dem Bauamt möglich.

Die Immobilie bietet gerade durch den umfassenden Renovierungsbedarf viel Potential zur Gestaltung nach dem eigenen Geschmack und ggf. auch für eine Umgestaltung der Raumaufteilung. Insbesondere das überdurchschnittlich große und gut gelegene Grundstück ist unserer Ansicht nach sehr attraktiv.

Weitere Fragen beantworten wir gerne im Rahmen eines Telefonats oder einer

persönlichen Besichtigung.

Número de propiedad: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

Todo sobre la ubicación

Die angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen und zentralen Wohnlage in Großkarolinenfeld - einer dörflich geprägten Gemeinde im Landkreis Rosenheim mit über 7.300 Einwohnern. Großkarolinenfeld hat aufgrund seiner Lage einen hohen Freizeitwert.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie z.B. das Ortszentrum, der Bahnhof, Kindergärten, die Grund- und Mittelschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Durch den Bahnhof an der Bahnstrecke München–Rosenheim im Einzugsgebiet des MVV ist Großkarolinenfeld gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der Zug fährt i.d.R. 2x stündlich nach Rosenheim bzw. nach München, womit die Immobilie auch für Pendler gut geeignet ist. Die nächstgelegene Autobahn-Anschlussstelle ist ca. 8 km entfernt und über die neue Westtangente „B15“ innerhalb von nur ca. 5 Minuten erreichbar.

Weiterführende Schulen (Realschule, Wirtschaftsschule, Gymnasien) gibt es in Rosenheim (ca. 6 km) sowie in Bad Aibling (ca. 8 km). Rosenheim verfügt auch über eine renommierte Hochschule, die verschiedene Bachelor- und Masterstudiengänge anbietet. Bad Aibling ist nicht nur wegen seiner Thermen und Heilbäder, sondern auch wegen der zahlreichen Fachkliniken überregional beliebt und bekannt.

Número de propiedad: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 295.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Verfügbarkeit innerhalb von ca. 3 Monaten nach Unterzeichnung eines Kaufvertrags 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.

Número de propiedad: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com