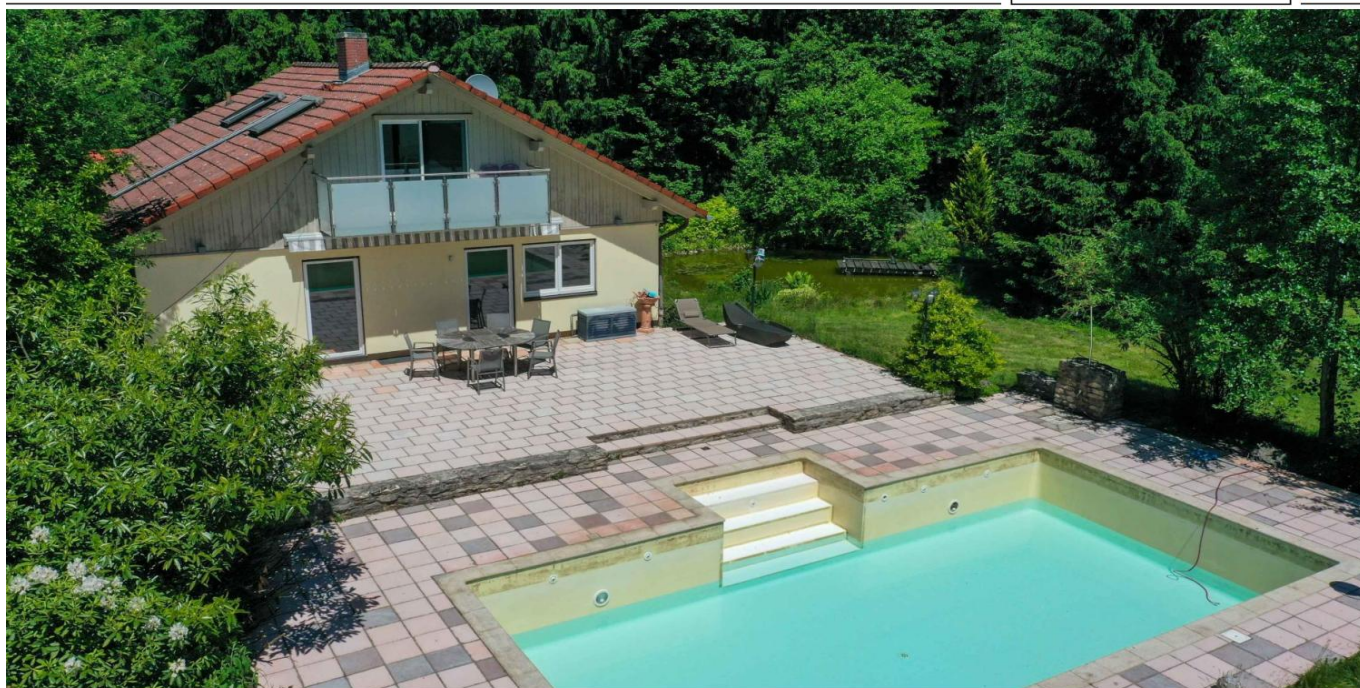


Raubling

Einfamilienhaus in einzigartiger Alleinlage - Naturparadies im Waldgebiet der Nicklheimer Filzen

CODE DU BIEN: 25042008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.075.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6.942 m²

CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25042008
Surface habitable	ca. 152 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1988
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.075.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 72 m²
Aménagement	Terrasse, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz liquide
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2035

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	138.30 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1988

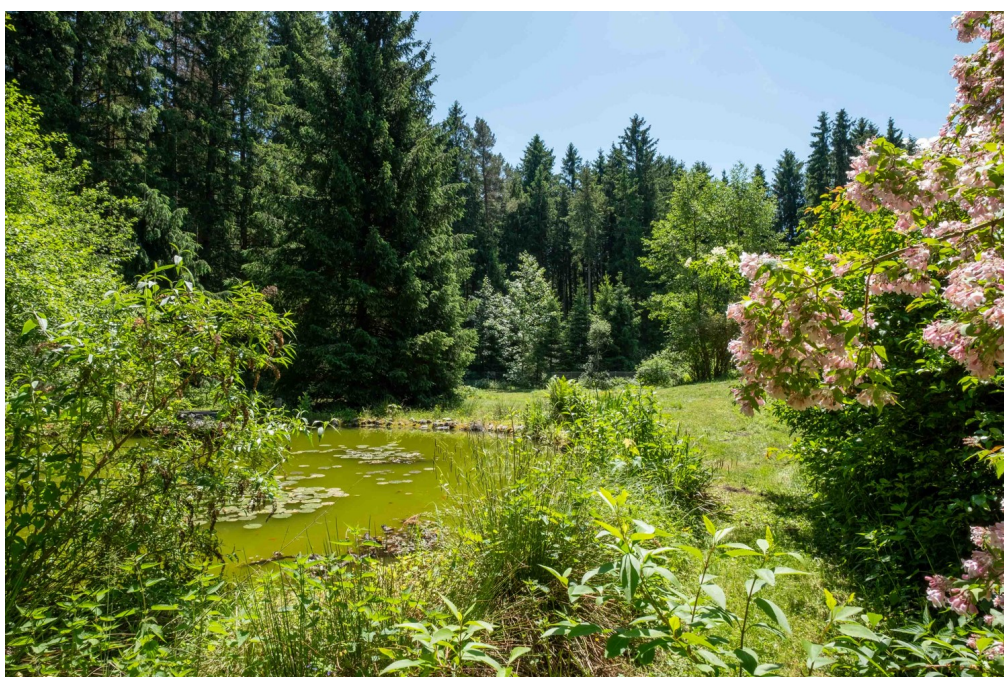
CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

La propriété



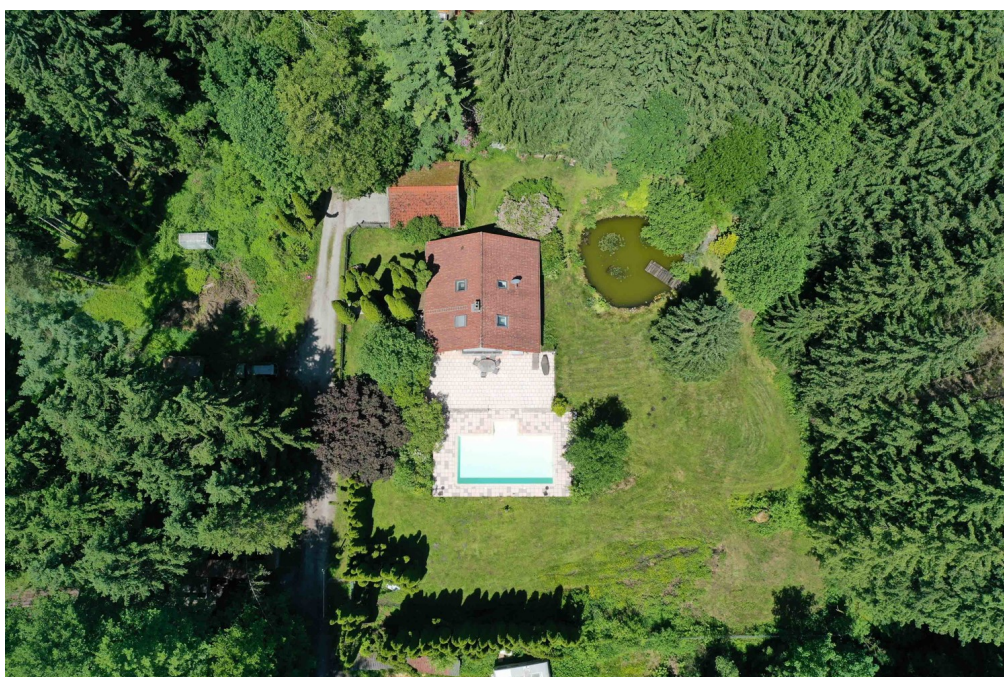
CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

La propriété



CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

La propriété



CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

La propriété



CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

La propriété



CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

La propriété



CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

La propriété



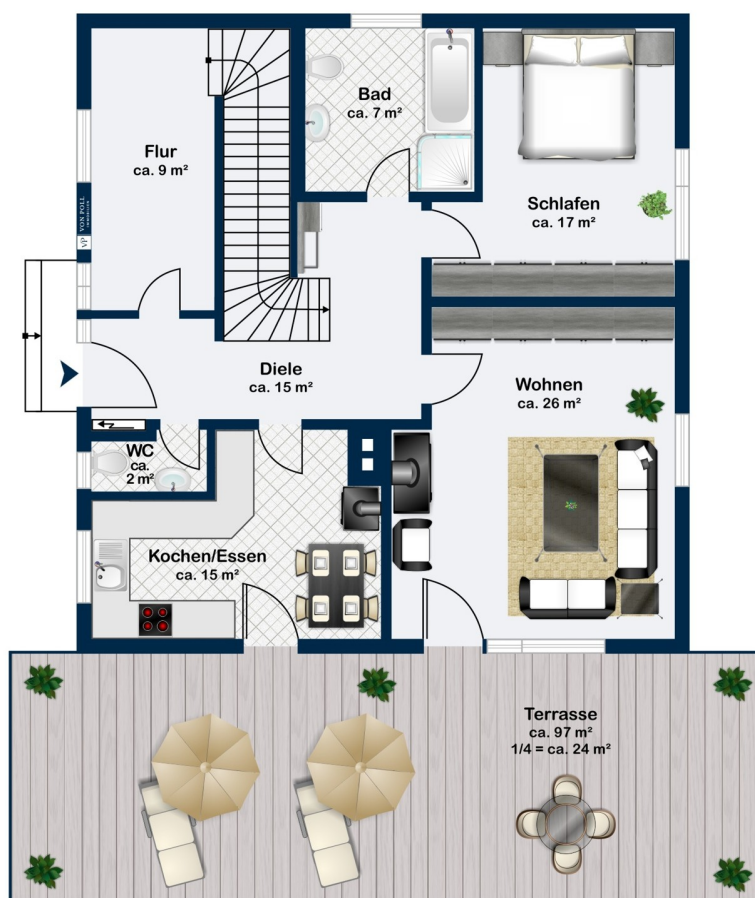
CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

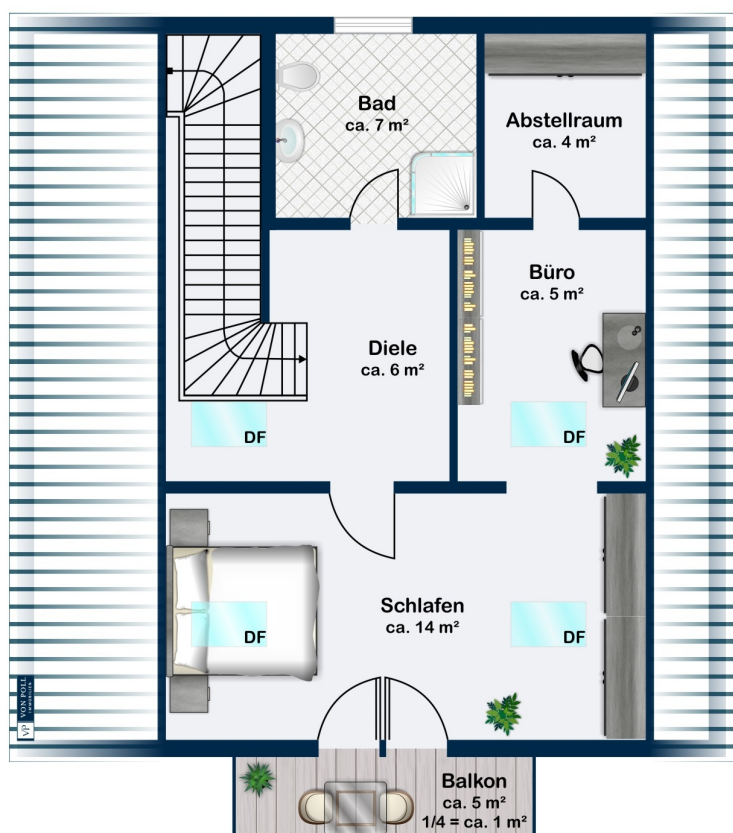
La propriété

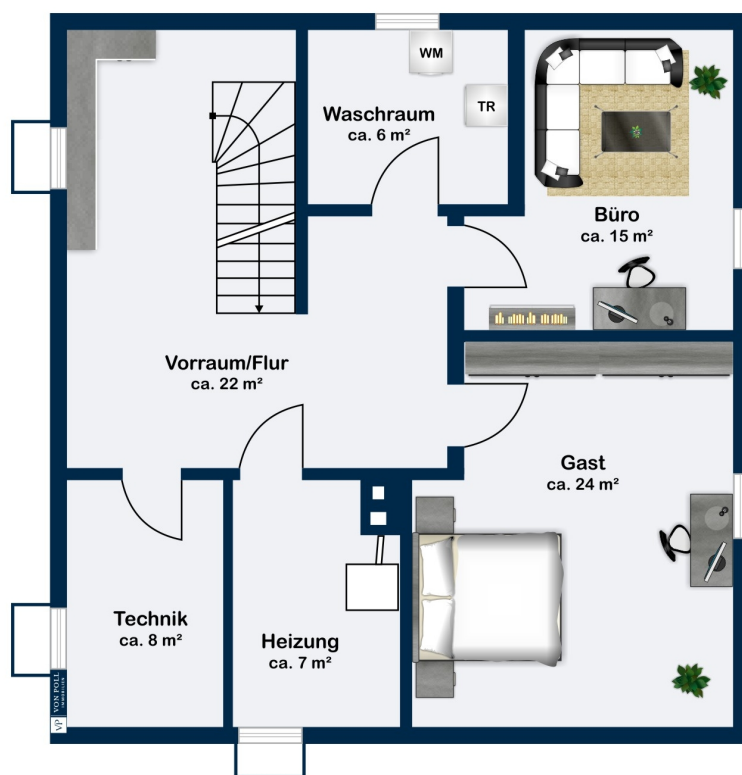


CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25042008 - 83064 Raubling

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com