Ainring

Charmante & modernisierte Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Wohnlage

CODICE OGGETTO: 25102010

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 117,85 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 392 m²

CODICE OGGETTO: 25102010 - 83404 Ainring

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

CODICE OGGETTO: 25102010 - 83404 Ainring

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25102010
Superficie netta	ca. 117,85 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25102010 - 83404 Ainring

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Pellet
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.05.2035
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	136.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

CODICE OGGETTO: 25102010 - 83404 Ainring

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25102010 - 83404 Ainring

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25102010 - 83404 Ainring

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25102010 - 83404 Ainring

Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte und kontinuierlich modernisierte Doppelhaushälfte, welche im Jahr 1989 erbaut und im Jahr 2024 zuletzt umfassend modernisiert wurde. Die gesamten Maßnahmen der letzten Jahre belaufen sich dabei auf rund EUR 130.000. Das geschmackvoll eingerichtete Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Ainring und bietet eine Wohnfläche von ca. 117,85 m² auf einem ca. 392 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche des Hauses verteilt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste WC, die Küche, der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zum sonnigen Garten und eine Diele, die ausreichend Staufläche bietet. Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer und zwei weitere Räume, die sowohl als Kinder- als auch als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden könnten. Das Badezimmer ist mit den notwendigen sanitären Einrichtungen ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die gesamte Familie. Im Jahr 2024 wurde eine umfassende Modernisierung abgeschlossen, die den Einbau einer umweltfreundlichen Pelletheizung beinhaltete. Darüber hinaus wurde der Heizraum vollständig saniert und die Waschküche mit neuen Fliesen ausgestattet. Diese Modernisierungen tragen zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort und einer erhöhten Energieeffizienz bei. Die Pelletzentralheizung stellt eine umweltfreundliche Wärmeversorgung sicher. Die Küche, die 2017 erneuert wurde, ist mit modernen Geräten und ausreichend Staufläche ausgestattet. Sie lädt zu gemeinsamen Kochabenden und geselligem Beisammensein ein. Elektrische Rollos an den Fenstern bieten zusätzlichen Komfort und verbessern die Energieeffizienz und Sicherheit des Hauses. Der Garten bietet Ihnen auf dem 392 m² großen Grundstück Freiraum zur individuellen Gestaltung. Ein vorhandenes Gartenhäuschen ergänzt den Außenbereich und kann als Abstellraum oder für Freizeitaktivitäten genutzt werden. Diese Außenfläche ist ideal für Familien mit Kindern oder Haustieren, die die Vorzüge eines eigenen Gartens genießen möchten. Die Immobilie ist ab dem 1. Januar 2026 bezugsfrei und nicht vermietet. Für weitere Informationen oder Unterstützung bei der Finanzierung kontaktieren Sie uns gerne. Eine genaue Aufstellung der erfolgten Renovierungen und Sanierungen der letzten Jahre liegt ebenfalls vor und wird nach persönlicher Kontaktaufnahme gerne zur Verfügung gestellt.

CODICE OGGETTO: 25102010 - 83404 Ainring

Tutto sulla posizione

Diese gepflegte und regelmäßig moderniserte Doppelhaushälfte befindet sich in guter Siedlungslage von Ainring, einer Gemeinde im Alpenvorland des Landkreises Berchtesgadener Land zwischen Traunstein und Salzburg (Ö). Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Die nur ca. 10 Kilometer entfernte Anschlussstelle Bad Reichenhall der Autobahn A8 gewährleistet eine sehr gute Verkehrsanbindung zu allen benachbarten Kreisstädten und Landkreisen der Umgebung. Ob ein Freizeitausflug zum Chiemsee oder ein ausgiebiger Einkaufsbummel in der Mozartstadt Salzburg, die durchweg kurzen Fahrzeiten sprechen für diese attraktive geografische Lage. Aufgrund dieser sehr guten Verkehrsanbindung Richtung Bad Reichenhall, Traunstein oder Salzburg ist Ainring auch ein beliebter Ort für Berufspendler. Der internationale Flughafen Salzburg verbindet die Region mit den wichtigsten Destinationen Europas.

CODICE OGGETTO: 25102010 - 83404 Ainring

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25102010 - 83404 Ainring

Partner di contatto

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

Martin Althaus

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall
Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0
E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com