

Großkarolinenfeld

Bieterverfahren! Zweifamilienhaus mit Ausbaureserven in ruhiger und attraktiver Lage

Objektnummer: 26042030



KAUFPREIS: 740.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 778 m²

Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26042030
Wohnfläche	ca. 220 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	740.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 180 m ²
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	295.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.03.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Die Immobilie



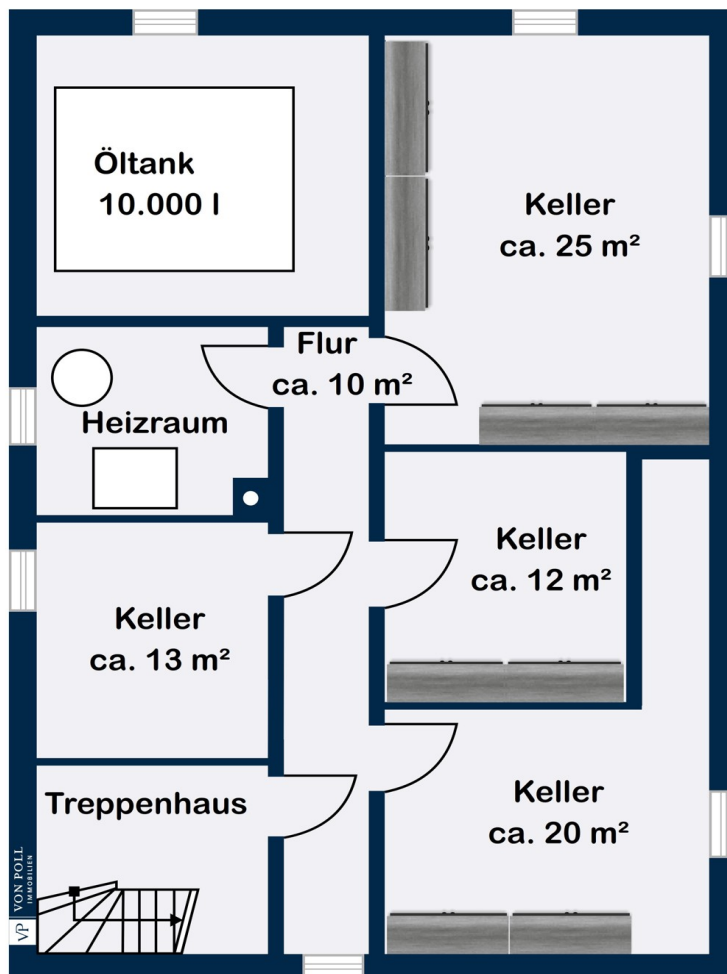
Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Die Immobilie

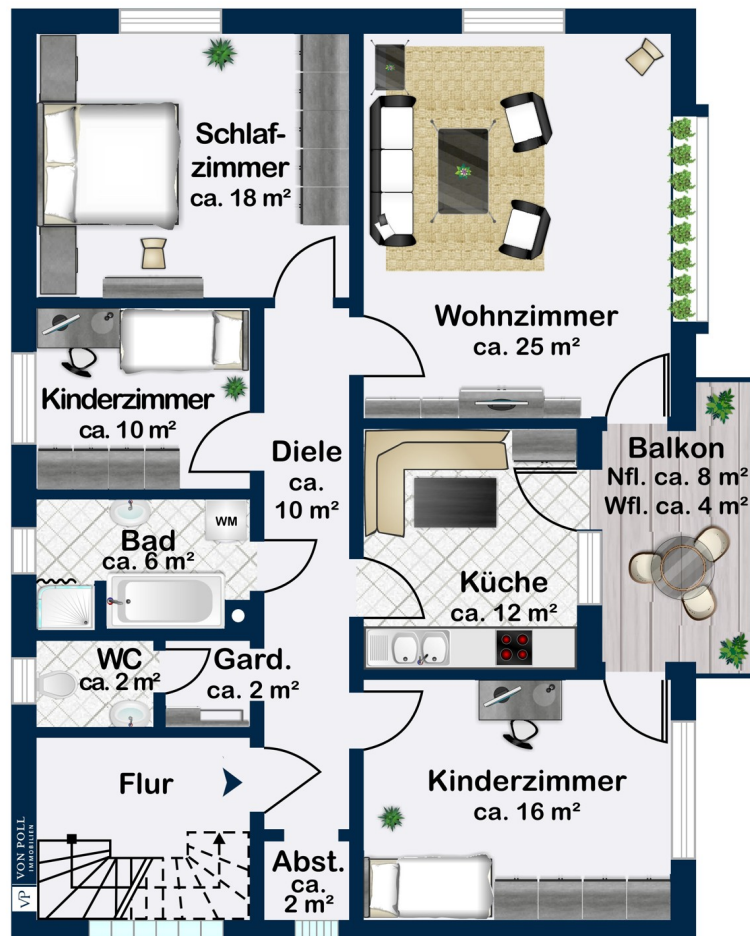


Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

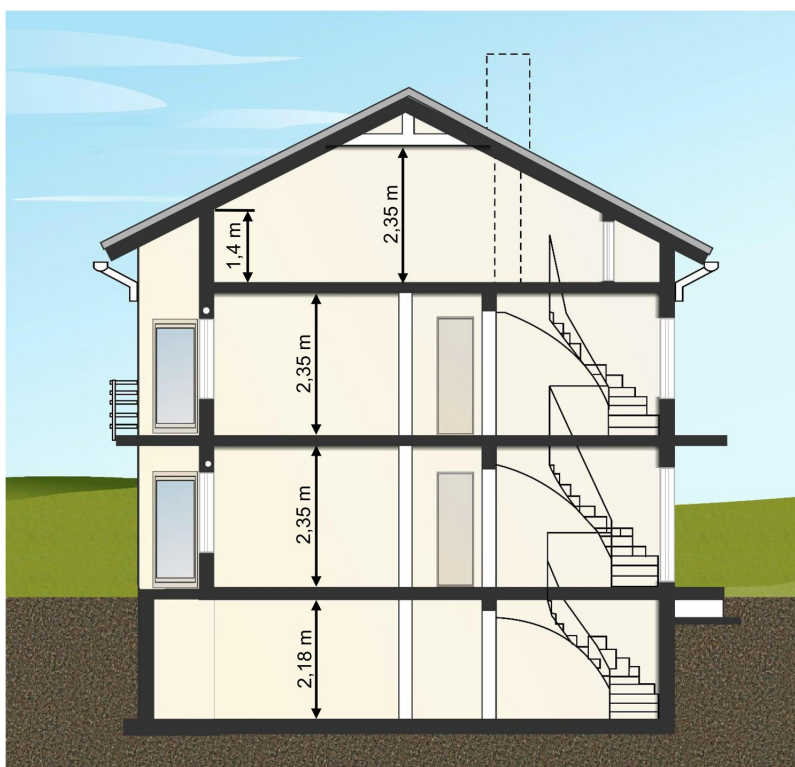
Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Ein erster Eindruck

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Bieterverfahren, weil der Verkäufer durch das Amtsgericht Rosenheim betreut wird und uns dieses auferlegt hat nachzuweisen, dass ein angemessener Preis erzielt wurde.

Das angebotene Zweifamilienhaus ist real geteilt (zwei separate Wohnungs-Grundbücher) und wäre gemäß Aussage des Bauamts auch noch ausbaufähig. So könnte im Dachgeschoss 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. Ob ev. auch Kellerräume zu Wohnzwecken umgebaut werden können, wäre ggf. zu klären.

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 könnten, um jeder Wohneinheit einen Gartenanteil zuzuordnen.

Das Gebäude wurde im Jahr 1975 errichtet und befindet sich weitgehend im Originalzustand. Nur sehr 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 Informationen auf Anfrage.

Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Sonstige Angaben

Hinweis zum Bieterverfahren:

Der angezeigte Kaufpreis versteht sich als Mindestgebot. Da der Eigentümer durch das Betreuungsgericht betreut wird, ist ein Verkauf nur im Bieterverfahren möglich. Angebote können abgegeben werden bis voraussichtlich 30.09.2026, eine Verlängerung der Abgabefrist behalten wir uns vor. Die Immobilie wurde bereits vollständig geräumt, Besichtigungen sind urlaubsbedingt möglich ab dem 24. August. Nur Angebote mit einer Bankbestätigung in Höhe des Gebots zzgl. Kaufnebenkosten können berücksichtigt werden.

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.

Objektnummer: 26042030 - 83109 Großkarolinenfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com