

Nußdorf - Nussdorf

# Großzügiges Landhaus mit Einliegerwohnung und parkähnlichem Garten

Property ID: 26042009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 1.390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 285 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.295 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## At a glance

Property ID	26042009	Purchase Price	1.390.000 EUR
Living Space	ca. 285 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Year of construction	1993	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space		

Property ID: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	158.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.05.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## The property



Property ID: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## The property



Property ID: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## The property



Property ID: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## The property



Property ID: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## The property



Property ID: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## The property



Property ID: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

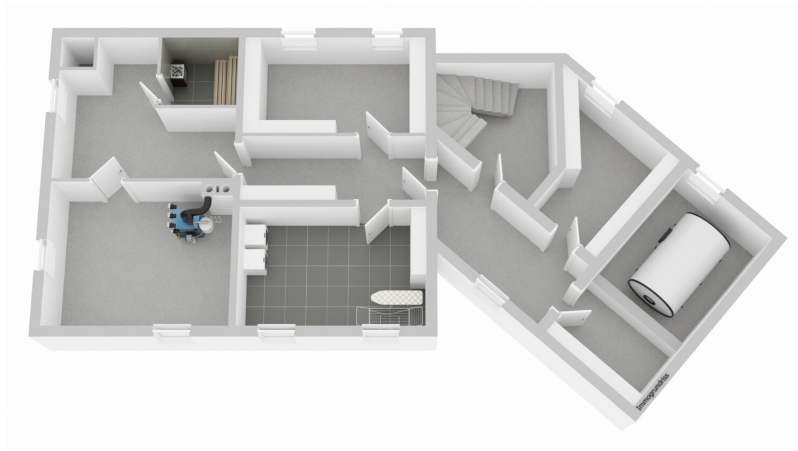
## The property



Property ID: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

## **A first impression**

Dieses großzügige und wertig gebaute Einfamilienhaus im Landhausstil mit Einliegerwohnung und herrlichem Bergblick präsentiert sich in ruhiger, idyllischer Lage von Nußdorf und überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie ein außergewöhnlich großzügiges, fast schon parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 285 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten sowie Eigennutzung und Vermietung. Insbesondere das ca. 1.300 m<sup>2</sup> große Grundstück unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Das Wohnhaus unterteilt sich in ein Haupthaus und einen Anbau, in dem eine Einliegerwohnung und ein Büro mit Duschbad und Küchenzeile untergebracht sind. Das Büro mit Bad und Küchenzeile könnte ggf. auch als zweite Einliegerwohnung verwendet werden. Insgesamt stehen 7 Zimmer, 3 Bäder, 3 Küchen, ein Hobbyraum mit Dusche und Saunavorbereitung sowie mehrere Nutzräume im Keller zur Verfügung. Der Außenbereich überzeugt nicht nur durch den parkähnlichen Traumgarten, sondern u.a. auch durch die insgesamt ca. 70 m<sup>2</sup> Natursteinterrassen und Balkone.

Zwischen 2021 und 2023 wurde die Immobilie teilweise modernisiert. Zu den Maßnahmen zählen u.a. die Renovierung der Einliegerwohnung im OG (Erneuerung der Dacheindeckung inklusive Dämmung, Dachfenster, Küche, Bad, Fußböden), die Neugestaltung der Natursteinterrassen sowie ein frischer Fassadenanstrich am kompletten Gebäude. Das Haupthaus befindet sich noch weitgehend im Originalzustand, weshalb hier perspektivisch Schönheitsreparaturen notwendig sind.

Als Internetgeschwindigkeit stehen ein 250 Mbit DSL-Anschluss sowie optional ein Gigabit Kabelanschluss zur Verfügung. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein Doppelcarport, zwei Stellplätze vor dem Carport und ein direkt angebautes Gerätehaus. Eine 1.500 l fassende Gartenwasserzisterne sorgt für kostengünstiges und umweltfreundliches Gießwasser.

Der Außenbereich wurde liebevoll gestaltet und überzeugt u.a. durch einen traumhaften Bergblick und seinen alten Baumbestand.

Die Immobilie ist bereits freigestellt und ab sofort verfügbar. Weitere Informationen zu diesem außergewöhnlichen Angebot erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

**Property ID: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

## **All about the location**

Die sehr ruhig gelegene Immobilie befindet sich am Ortsrand der Gemeinde Nußdorf am Inn. Nußdorf am Inn überzeugt durch seinen dörflichen Charme, gepaart mit moderner Wohnqualität.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer harmonischen Dorfgemeinschaft. Gleichzeitig ermöglicht die Nähe zu Rosenheim, München und Salzburg ein vielfältiges berufliches, kulturelles und gesellschaftliches Umfeld.

Kindergarten und Grundschule sowie kleinere Einkaufsmöglichkeiten wie eine Bäckerei und ein Hofladen sind mit dem Fahrrad sehr gut und auch zu Fuß noch relativ gut erreichbar. Auch Vereine, Gastronomieangebote sowie Sport- und Spielplätze sind im Ort vorhanden.

Über die nahegelegenen Autobahnen A8 und A93 sind auch weiter entfernte Städte wie z.B. Salzburg, Kufstein und München relativ schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht zudem eine komfortable Anbindung an die umliegenden Gemeinden.

Besonders hervorzuheben ist u.a. die Nähe zum Chiemsee oder auch zu bekannten Bergen wie der Hochries, der Kampenwand und vielen weiteren überregional bekannten Ausflugszielen.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

**Property ID: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

## **Other information**

**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.**

**Property ID: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Bernd Salzmann**

---

**Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim**

**Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0**

**E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**