

Raubling

Reserved! Pure nature: Detached house in a secluded location

Property ID: 25042017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 6.942 m²

Property ID: 25042017 - 83064 Raubling

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

Property ID: 25042017 - 83064 Raubling

At a glance

Property ID	25042017
Living Space	ca. 152 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1988
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	895.000 EUR
Commission	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 72 m²
Equipment	Terrace, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25042017 - 83064 Raubling

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final energy consumption	138.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.06.2035	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 25042017 - 83064 Raubling

The property



Property ID: 25042017 - 83064 Raubling

The property



Property ID: 25042017 - 83064 Raubling

The property



Property ID: 25042017 - 83064 Raubling

The property



Property ID: 25042017 - 83064 Raubling

The property



Property ID: 25042017 - 83064 Raubling

The property



Property ID: 25042017 - 83064 Raubling

The property



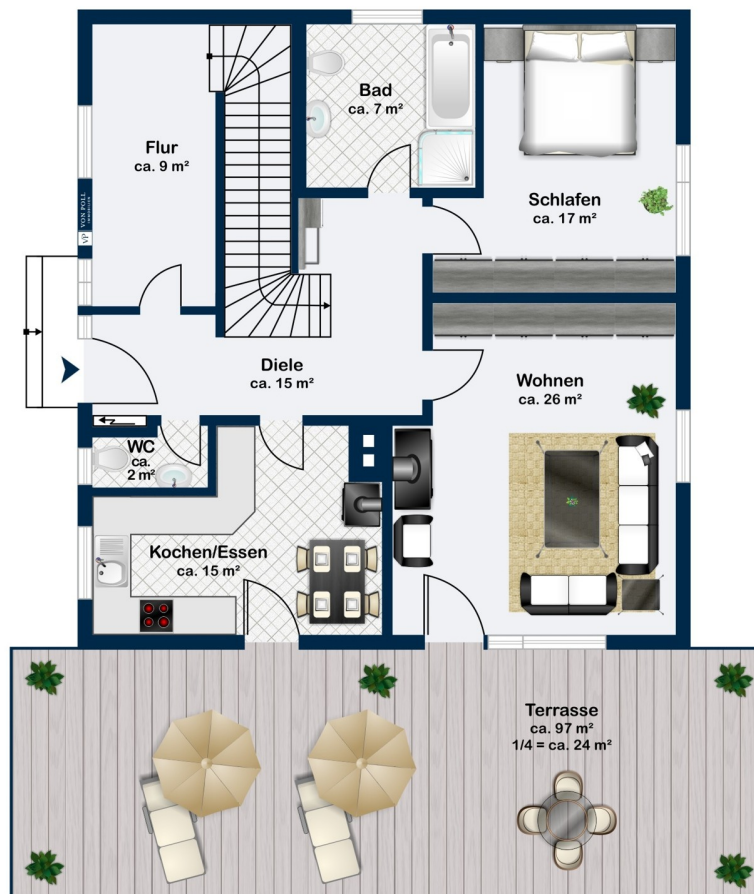
Property ID: 25042017 - 83064 Raubling

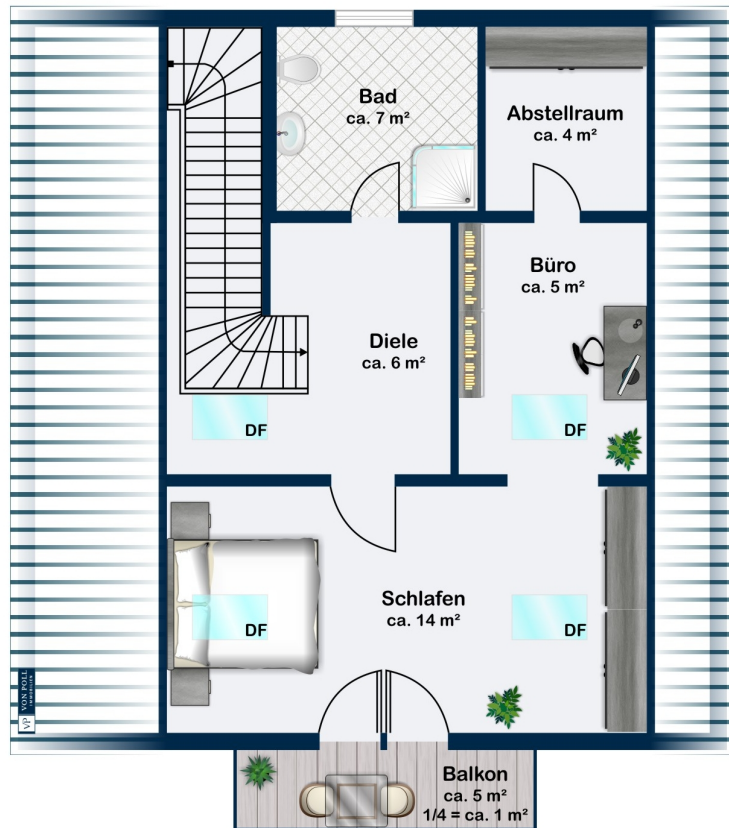
The property

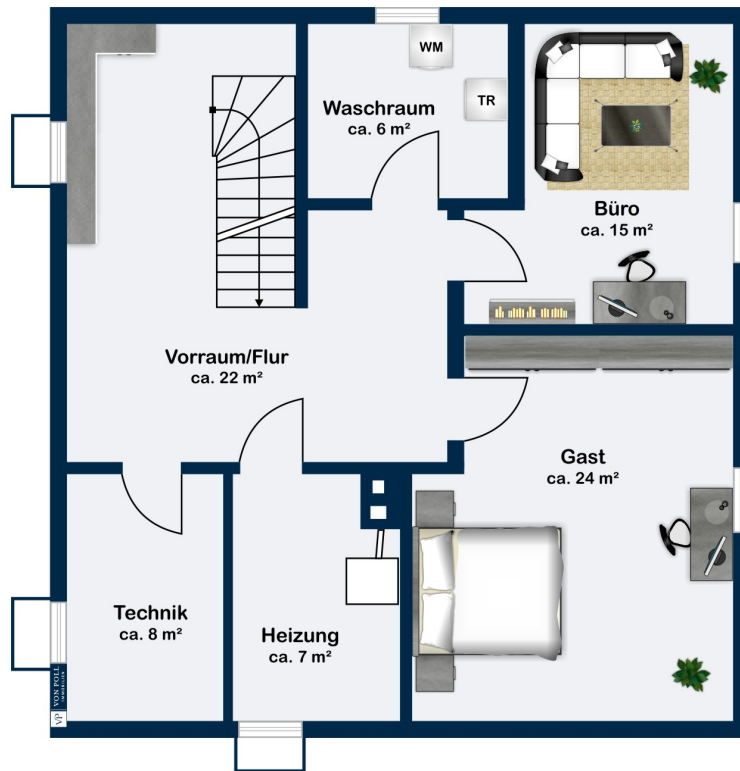


Property ID: 25042017 - 83064 Raubling

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: 25042017 - 83064 Raubling

A first impression

Do you love nature and privacy? Then this exceptional property is perfect for you! On a nearly 7,000 m² secluded plot in the heart of an idyllic woodland near Kleinholzhausen, a well-maintained detached house with an outdoor pool awaits you – a truly unique retreat. Surrounded by forest and nature, you'll enjoy complete privacy – a paradise for nature lovers, individualists, and anyone seeking something special! The house at a glance: - Approx. 152 m² of living space on two floors - Heated, versatile rooms in the basement - Well-maintained condition, no deferred maintenance - Solid timber frame construction - Full basement - Wood-burning stove provides additional warmth and comfort - Double garage The outdoor area – unique: - Nearly 7000 m² of secluded land – roughly half wooded - Outdoor pool – perfect for summer days in complete privacy - Natural pond on the property – atmospheric and ecologically valuable - Completely private – no neighbors, no traffic The property is ideally suited for nature lovers, pet owners, or those seeking self-sufficiency! Don't miss this rare opportunity and arrange a viewing appointment!

Property ID: 25042017 - 83064 Raubling

Details of amenities

- 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

Property ID: 25042017 - 83064 Raubling

All about the location

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!

Property ID: 25042017 - 83064 Raubling

Other information

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.

Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an.

Property ID: 25042017 - 83064 Raubling

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com