

Kiefersfelden

Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit Loft-Charakter!

Property ID: 26042026



PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 420 m²

Property ID: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

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

Property ID: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

At a glance

Property ID	26042026	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 180 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Rooms	4	Condition of property	Modernised
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 50 m ²
Year of construction	1992	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	12.07.2036
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	65.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

The property



Property ID: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

The property



Property ID: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

The property



Property ID: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

The property



Property ID: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

The property



Property ID: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

The property



Property ID: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

The property



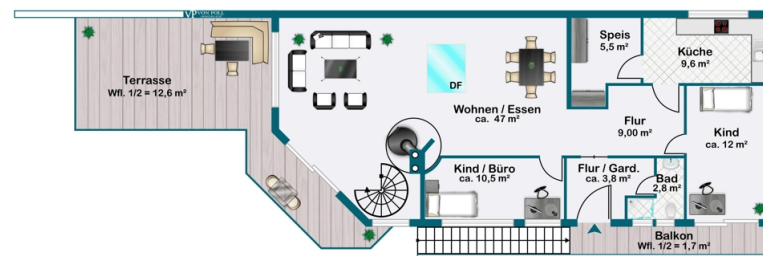
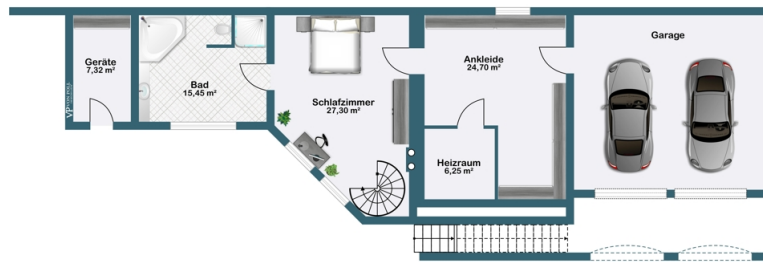
Property ID: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

The property



Property ID: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

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: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

A first impression

Zum Verkauf steht ein massiv gebautes Einfamilienhaus mit ca. 180 m² Wohnfläche auf zwei Etagen. Das 1992 auf einem 420 m² großen Grundstück erbaute Gebäude wurde 2005 erweitert und in den letzten Jahren umfassend modernisiert.

Schon beim Betreten des Gebäudes wird klar, dass es sich um eine außergewöhnliche Immobilie handelt. Der Haupteingang befindet sich im Obergeschoss. Durch die Diele mit Garderobe kommt man in das 60 m² große Wohnzimmer mit Sichtdachstuhl und gemauertem Kaminofen. Die breiten Fensterflächen sorgen für reichlich Lichteinfall, durch die Schiebetüren gelangt man auf die ca. 30 m² große Balkonterrasse mit Bergblick. Darüber hinaus gibt es im OG einen 21 m² großen Essbereich, eine 10 m² große Küche mit angrenzender Speisekammer sowie ein Gäste-WC.

Alle Räume verfügen über einen offenen Sichtdachstuhl, der durch seine Raumhöhe von bis zu 3,5 Metern Loft-Charakter vermittelt. Als Bodenbelag wurden ausschließlich exklusive Natursteine verlegt. Alle Wohnräume im kompletten Haus (Ausnahme Ankleide und Speisekammer) verfügen über eine Fußbodenheizung, was zu einer angenehmen Wärmeverteilung führt.

Ins EG gelangt man über eine Wendeltreppe aus Holz. Dort befindet sich ein 27 m² großes Schlafzimmer, an das eine 25 m² große Ankleide und ein 15 m² großes Luxusbad angrenzen. Schlafzimmer und Ankleide verfügen über hochwertige Holz-Kassetten-Decken, das Bad hat eine abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung. Als Fußböden wurden in dieser Etage Naturstein (Bad) bzw. Holzdielen (Schlafzimmer und Ankleide) verlegt.

In den letzten Jahren hat eine umfassende Modernisierung stattgefunden. So wurden u.a. das Dach und die Balkonterrasse im Jahr 2020 erneuert und im Jahr 2024 die alte Ölheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt, womit sich das Gebäude technisch und energetisch auf einem zeitgemäßen Niveau befindet. Die hochwertige Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten ist ebenso im Preis inbegriffen wie alle fest eingebauten Einbauschränke und die integrierte Deckenbeleuchtung.

Eine weitere Zugangsmöglichkeit gibt es durch die im EG befindliche beheizbare und geflieste Doppelgarage mit elektrischen Toren. Gartengeräte und Fahrräder können in dem an das Gebäude angrenzenden Geräteraum untergebracht werden. Vor der Doppelgarage befinden sich 2 weitere Stellplätze. Der Garten ist liebevoll angelegt und komplett eingezäunt, die Garagenzufahrt ist durch ein Schiebetor verschließbar.

Sollten Sie mehr Zimmer benötigen, könnten zwei weitere Zimmer mit relativ wenig Aufwand nachgerüstet werden (siehe alternativer Grundrissvorschlag).

Durch die direkt angrenzende Schule mit Sportplatz handelt es sich um eine sehr familienfreundliche Lage. Ferner verfügt die unmittelbare Umgebung über eine sehr gute fußläufige Infrastruktur. Weiter Informationen geben wir ihnen gerne bei einem persönlichen Gespräch oder im Rahmen einer Besichtigung.

Property ID: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

All about the location

Das angebotene Wohnhaus grenzt unmittelbar an ein Schulgelände mit Sportplatz an. Durch den Schulbetrieb ist die Umgebung werktags bis ca. 16 als lebhaft zu bezeichnen. Samstags, sonntags und nach Schulschluss ist die Lage dafür sehr ruhig.

Kiefersfelden mit ca. 7.000 Einwohnern gehört zum oberbayerischen Landkreis Rosenheim und befindet sich an der Grenze zu Österreich im Bayerischen Voralpenland am Fuße des Kaisergebirges.

Kiefersfelden verfügt über gute Einkaufsmöglichkeiten und ein vielseitiges ganzjähriges Erholungs-, Freizeit- und Kulturangebot. Die angrenzenden Berge Hoheck und Pendling bieten eine Sesselbahn, Sommer-Rodelbahn, Waldseilbahn und gut ausgewiesene Wanderwege für die ganze Familie. Die Gießenbachklamm, eine Wildwasserschluht mit Wasserfall, sowie das Skigebiet Sudelfeld sind weit bekannt.

Badeliebhaber können zwischen Freibädern und Seen auswählen, Wassersportler kommen am nahegelegenen Hödenauer See auf Ihre Kosten, wo u.a. eine Wasserski-Anlage für viel Spaß sorgt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, eine Grund- und Mittelschule, zwei Kindergärten sowie diverse Sport- und Kulturvereine sind im Ort ansässig und gut zu Fuß erreichbar. Was es in Kiefersfelden nicht gibt, findet sich in der nahegelegenen Stadt Kufstein. Hierzu zählen u.a. ein Gymnasium sowie eine Fachhochschule, ein Bezirkskrankenhaus und vieles mehr.

Kiefersfelden besitzt eine eigene Anschlussstelle an die Autobahn 93 und sorgt so für eine gute PKW-Anbindung nach Kufstein sowie Rosenheim bzw. München. Somit ist Kiefersfelden auch für Berufstätige, die in Österreich arbeiten, aber in Deutschland wohnen wollen, gut gelegen.

Kufstein ist mit dem PKW in ca. 5 Minuten, Rosenheim in ca. 20 Minuten erreichbar. Zudem fährt der Meridian stündlich über Rosenheim in Richtung München bzw. nach Kufstein oder Innsbruck. Mit diversen Buslinien ist man gut an die Nachbarorte angebunden.

Property ID: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

Other information

Hinweise:

Sollten Sie mehr Zimmer benötigen, könnten zwei weitere Zimmer mit relativ wenig Aufwand zu relativ kleinen Kosten jederzeit genehmigungsfrei nachgerüstet werden. Einen detaillierten Vorschlag erhalten Sie mit dem Exposé.

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers bitten wir ausdrücklich, von Direktkontakten abzusehen und Besichtigungstermine sowie Informationsgespräche ausschließlich über unser Haus zu vereinbaren.

Beziehbarkeit bzw. Übergabe nach Absprache.

Property ID: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

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