Raubling – Raubling

Reserviert! Modernes Einfamilienhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage!

Número de propiedad: 24042007

PRECIO DE COMPRA: 985.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 155 m² • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 410 m²

Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

De un vistazo

Número de propiedad	24042007
Superficie habitable	ca. 155 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Ocupación a partir de	03.05.2024
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2014
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	985.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 65 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	GAS
Certificado energético válido hasta	13.03.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	94.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C

Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

La propiedad

Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

La propiedad

Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

La propiedad

Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

La propiedad

Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

La propiedad

Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

La propiedad

Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

La propiedad

Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

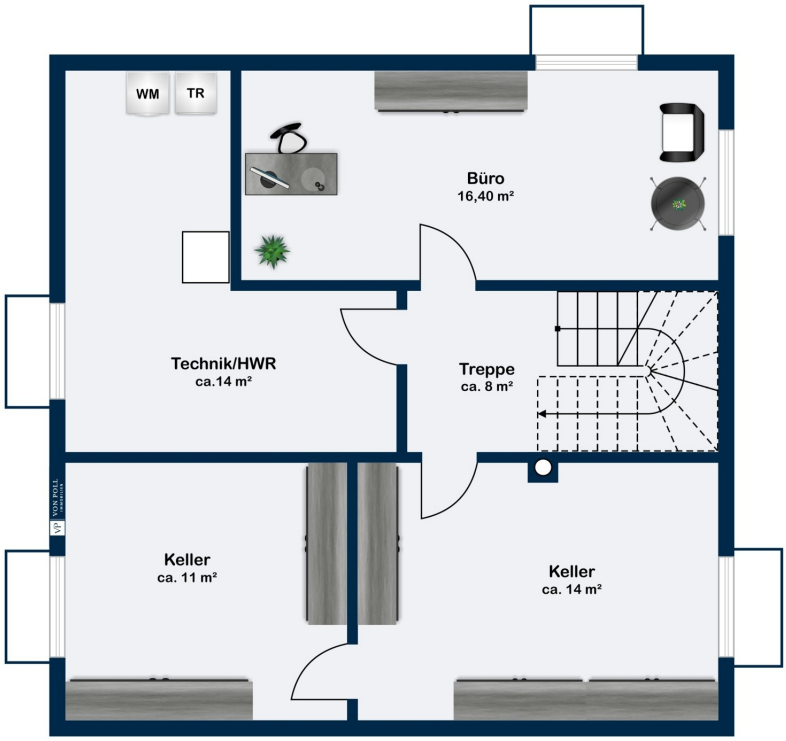
La propiedad

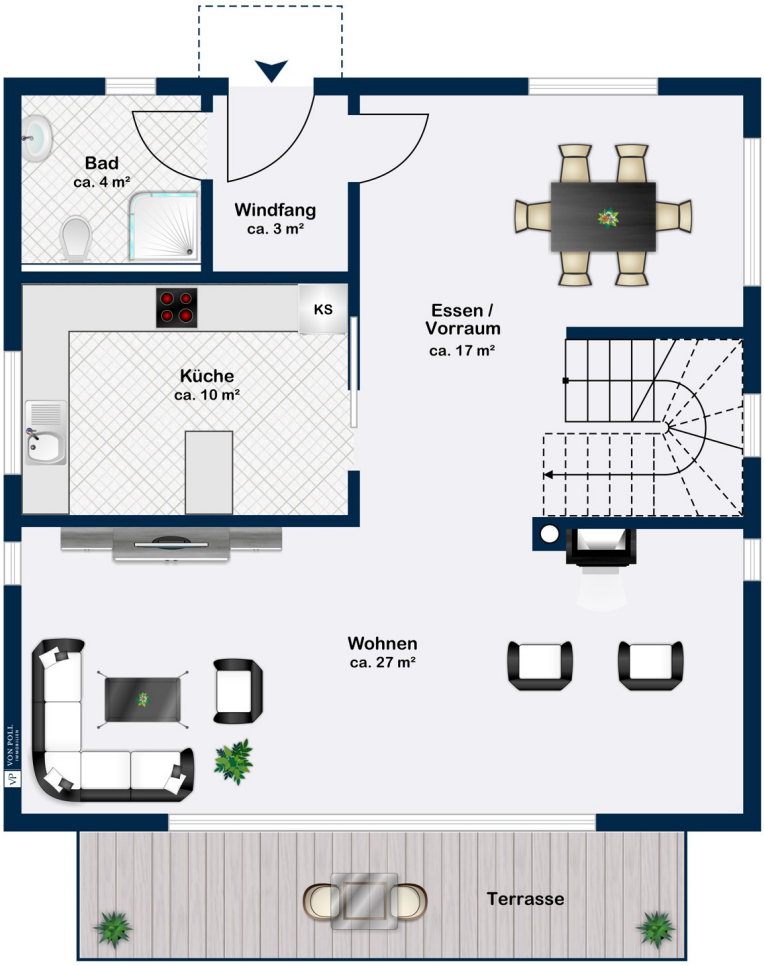
Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

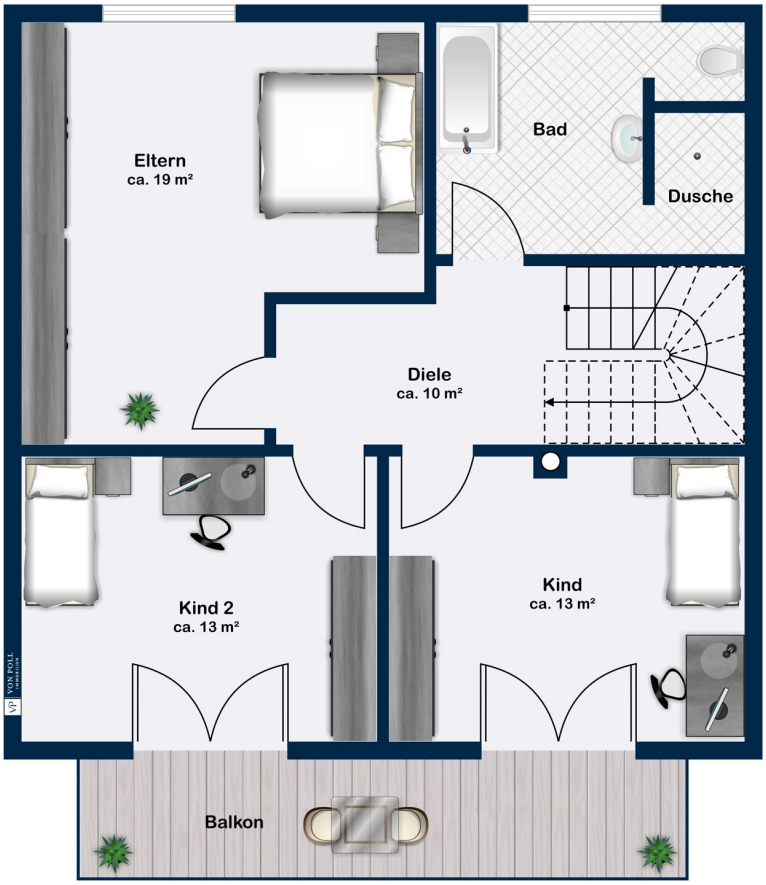
La propiedad

Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

Planos de planta




Bad
ca. 4 m²
Windfang
ca. 3 m²
KS
Küche
ca. 10 m²
Essen /
Vorraum
ca. 17 m²
Wohnen
ca. 27 m²
Terrasse



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

Una primera impresión

Angeboten wird ein sehr modernes und gepflegtes Einfamilienhaus mit ca. 155 m² Wohnfläche erbaut auf einem ca. 410 m² großen Grundstück. Die Immobilie verfügt über zahlreiche Besonderheiten und eine zentrale Lage mit guter fußläufiger Infrastruktur, ist aber dennoch sehr ruhig gelegen. Über einen Windfang mit Garderobe betritt man den großzügigen, offenen Wohn-Essbereich. Durch die 6 Meter breite Fensterfront Richtung Süden sind die Räume sehr hell und lichtdurchflutet. Der formschöne Holzkaminofen mit Sichtglasfenster verleiht dem Erdgeschoss eine besonders gemütliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangt man durch die großen Schiebetüren auf die breit angelegten Terrassenflächen auf der Süd- und Westseite des Hauses sowie in den herrlichen Südgarten. Eine sehr robuste Gastro-Markise Marke "SunRain" sorgt für eine ausreichende Beschattung und der darüber liegende Balkon bietet Schutz vor Regen. Alle Fenster verfügen ferner über elektrisch gesteuerte Rollos. Die in L-Form angelegte Markenküche der Firma Leicht mit Hochglanzfronten und einer Natursteinplatte ist mit Elektrogeräten der Marken Liebherr (Kühlschrank) und Miele (Induktionsherd) ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Ferner ist im EG auch ein Gästebad mit Dusche und WC untergebracht. Über eine Massivtreppe mit Treppenstufen aus Vollholz Eiche geölt gelangt man ins Obergeschoss, das Treppengeländer besteht aus Glas. Im OG sind 3 Schlafräume und ein Badezimmer mit Badewanne und bodenebener Dusche untergebracht. Zwei Schlafzimmer haben Zugang zum Südbalkon mit Bergblick auf den Wendelstein. Das Untergeschoss wurde als weiße Wanne ausgeführt und verfügt auch über wasserdruckdichte Fenster. Im UG befinden sich ein baurechtlich genehmigtes und beheizbares Arbeits- bzw. Gästezimmer sowie ein Technikraum mit Waschmaschinenanschluss und zwei Kellerräume. Die Bäder und Kellerräume sind gefliest, alle Wohn- und Schlafräume einschließlich des Zimmers im UG sowie die Küche sind mit hochwertigen Holzparkettböden in Eiche geölt ausgestattet. Alle Räume verfügen über Netzwerkdosen und Satellitenanschluss. In den Wänden des Wohnbereichs sind ferner Anschlüsse für Dolby-Surround-Lautsprecher vorhanden. Die Raumhöhen mit ca. 2,50 Metern im Keller, EG und OG sind sehr großzügig bemessen. Die Internetgeschwindigkeit von bis zu 1.000 Mbits ermöglicht auch intensive Homeoffice-Tätigkeiten. Die Gas-Brennwerttherme wird durch eine Solarthermie zur Warmwassererwärmung unterstützt und auch an eine Anlage zur Reduzierung der Wasserhärte wurde gedacht. Durch den vorhandenen Starkstromanschluss im Garten könnte eine Wallbox zur Ladung von E-Autos im Carport ohne großen Aufwand nachgerüstet werden. Im Garten befindet sich ferner auch eine großzügige Rigole (Regenwasserspeicher). Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

Todo sobre la ubicación

Die ruhig gelegene Immobilie befindet sich in Raubling südlich von Rosenheim nahe des Inns und der Alpen gelegen. Es handelt sich um eine familienfreundliche Lage, in der viele junge Familien in unmittelbarer Umgebung leben. Fast alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Hierzu gehören u.a. mehrere Kindergärten und eine Grundschule, aber auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Gymnasium von Raubling ist mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten erreichbar. Über den knapp 1,5 km entfernten Bahnhof Raubling besteht stündlich eine Zugverbindung nach Rosenheim, München, Salzburg oder Kufstein. Auch über das nur wenige Fahrminuten entfernte Inntaldreieck ist Raubling gut angebunden. Die A8 führt in je ca. 45 Minuten nach München bzw. Salzburg und über die A93 ist Kufstein (Österreich) in ca. 15 Minuten erreichbar. Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 94.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim
E-Mail: rosenheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com