

Nußdorf - Nussdorf

# Großzügiges Landhaus mit Einliegerwohnung und parkähnlichem Garten

*Número de propiedad: 26042009*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 285 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.295 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

- **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: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	26042009
Superficie habitable	ca. 285 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1993
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.390.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	158.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.05.2036	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

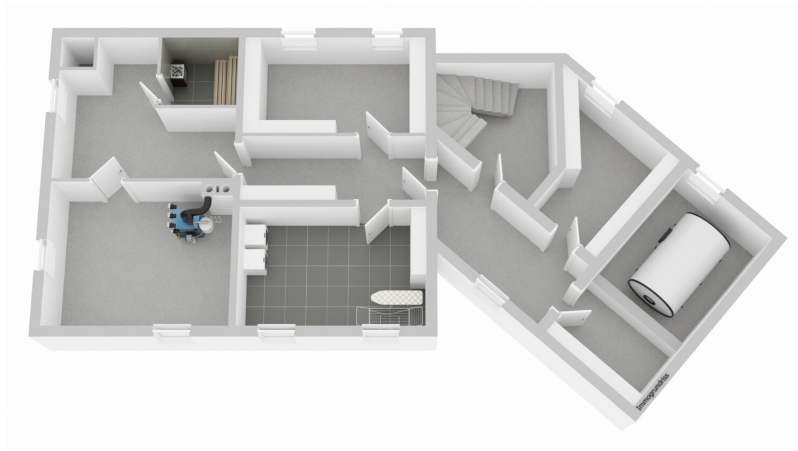
## La propiedad



Número de propiedad: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## Planos de planta





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: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

## Otros datos

**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.**

**Número de propiedad: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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