

Pfaffing

# ¡Reservado! Impresionante villa con un jardín paradísíaco y comodidades versátiles.

*Número de propiedad: 25042007*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.375.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 330 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.159 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

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

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

## De un vistazo

Número de propiedad	25042007	Precio de compra	1.375.000 EUR
Superficie habitable	ca. 330 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1974	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		



Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	madera	Demanda de energía final	218.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.09.2034	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La propiedad



Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La propiedad



Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La propiedad



Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La propiedad



Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La propiedad



Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La propiedad



Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La propiedad



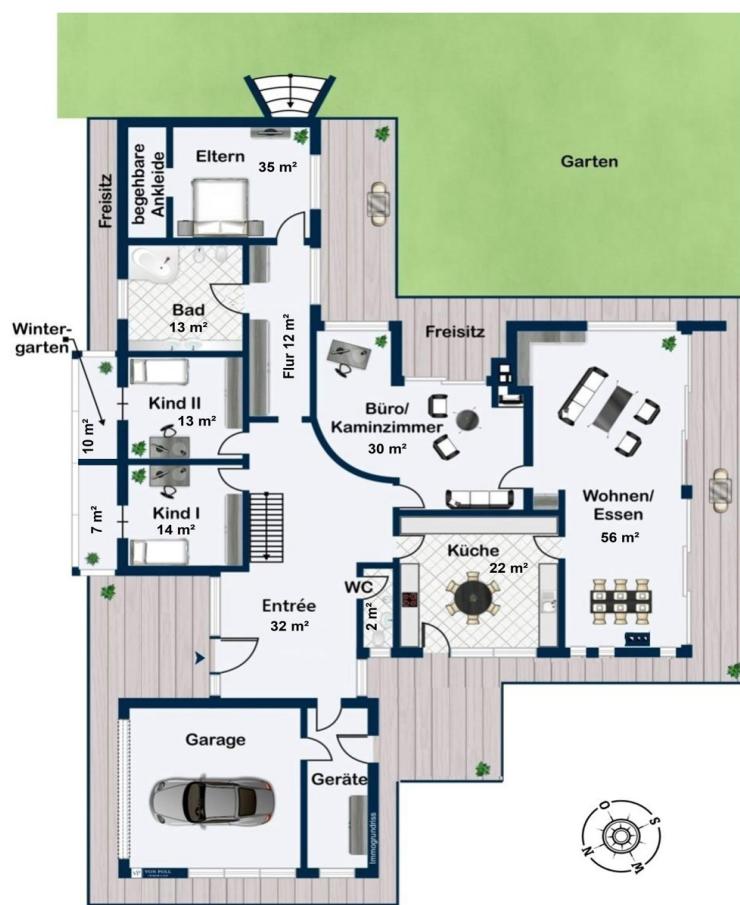
Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

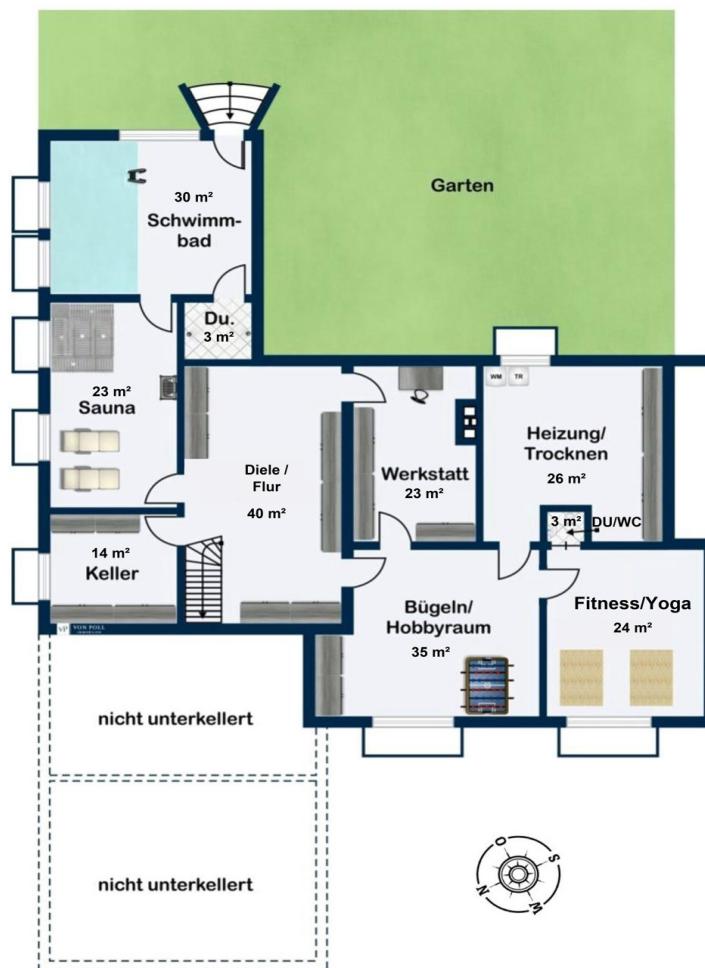
## La propiedad



Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

## 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: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Una primera impresión

Esta espaciosa villa estilo bungalow, con techos de hasta 5 metros de altura, se asienta sobre una generosa parcela de 3159 m<sup>2</sup> y ofrece aproximadamente 330 m<sup>2</sup> de espacio habitable. Las habitaciones cuentan con acabados de alta calidad, lo que proporciona un alto nivel de confort. Al entrar en la casa, le recibe un amplio y luminoso recibidor con aseo y acceso al garaje doble. Numerosas ventanas, algunas de suelo a techo, garantizan una abundante luz natural y un ambiente acogedor. El espacioso salón-comedor cuenta con una estufa de azulejos calentada por agua y grandes ventanales panorámicos que dan a la terraza y al jardín orientados al sur. El comedor se integra a la perfección con la sala de estar de planta abierta y la cocina, que puede cerrarse. El salón, con sus chimeneas interiores y exteriores, también es ideal como habitación de invitados. La cocina, con suelo de pizarra de alta calidad, cuenta con muebles exclusivos y electrodomésticos de marca. El dormitorio principal incluye un vestidor independiente. El pasillo contiguo, diseñado como vestidor, da acceso a dos dormitorios/cuartos infantiles más, cada uno con su propio invernadero. El baño, con abundante luz natural, cuenta con cómodos accesorios. Hay un aseo independiente para invitados. Una característica especialmente práctica es que todas las habitaciones de la planta baja tienen acceso a una terraza o jardín. La terraza de piedra natural, que rodea casi por completo la casa, está parcialmente cubierta y ofrece una gran variedad de usos en prácticamente cualquier clima. La planta baja cuenta con suelos de madera maciza de alta calidad y parquet. Las puertas son de madera maciza y presentan un elegante diseño arqueado. Las ventanas de madera, en su mayoría de nuevo acristalamiento, están equipadas con mosquiteras hechas a medida. El sótano ofrece mayor comodidad con una amplia zona de spa, que incluye una piscina con sistema de contracorriente, un baño con ducha, una sauna para 6-8 personas, zonas de relajación y ventanas que proporcionan luz natural. Cuatro habitaciones más en el sótano ofrecen espacio para fitness/yoga, lavandería, ocio y un taller. La sala de fitness/yoga cuenta con su propia ducha y aseo. La calefacción es de calefacción urbana (con astillas de madera). Un sistema fotovoltaico de 10 kW con una batería Tesla del mismo tamaño, junto con un sistema solar térmico y un tanque de almacenamiento de 750 litros, garantiza un suministro energético respetuoso con el medio ambiente. La zona exterior incluye una piscina de azulejos con cubierta enrollable, un pabellón con acristalamiento térmico y techo de cobre, y dos casetas de jardín. También dispone de un garaje doble con puertas eléctricas y de dos a tres plazas de aparcamiento adicionales. Un sistema de alarma para la casa y el jardín proporciona mayor seguridad. Esta villa ofrece amplias posibilidades de uso y un alto nivel de confort. Al ser originalmente una villa para propietarios de negocios en una zona de uso mixto, también se puede considerar su uso



comercial. Si es necesario, se pueden alquilar hasta aproximadamente 700 m<sup>2</sup> de espacio comercial en la nave industrial adyacente. A pesar de su proximidad a los negocios, la ubicación es muy tranquila. El jardín, orientado al sur, ofrece una privacidad inigualable y una vista despejada de prados y campos. Dado que los negocios cierran a más tardar a las 18:00 y no se suelen realizar obras los fines de semana, la villa que se ofrece aquí está prácticamente aislada durante estas horas. Puede encontrar más información en nuestro folleto detallado.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Detalles de los servicios

Eine detaillierte Beschreibung erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Todo sobre la ubicación

Die hier angebotene Villa liegt in einem Ortsteil von Pfa?ng (Mischgebiet). Die Gemeinde Pfa?ng mit ihren rund 4.300 Einwohnern liegt im nördlichen Teil des Landkreises Rosenheim, zwischen Wasserburg und Ebersberg gelegen. Auch die Nähe zu Rosenheim und München macht die Gemeinde zu einem attraktiven Standort.

Die meisten Dinge des täglichen Bedarfs sind im nahegelegenen Zentrum von Pfa?ng erhältlich. Hierzu zählen u.a. Supermärkte, zwei Kindergärten, ein Hort sowie eine Grund- und Teilhauptschule.

Die nächst größere Stadt Wasserburg am Inn mit ca. 13.000 Einwohnern verfügt u.a. über eine Realschule, ein Gymnasium, eine Förderschule sowie Berufs- und Fachoberschulen und weitere Kindergärten. Ferner verfügt Wasserburg über ein Krankenhaus, diverse Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés sowie über mehrere Seniorenheime und ein umfassendes Freizeitangebot, Hierzu gehören u.a. ein Erlebnisschwimmbad (Badria), eine Kartbahn (Kart2000) und diverse Sport- sowie Freizeitanlagen und Seen.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 218.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Verfügbarkeit nach Absprache.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

## 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)