

Rosenheim – Fürstätt

# Umfassend saniertes Einfamilienhaus mit Traumgarten

CODE DU BIEN: 25042015



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

PRIX D'ACHAT: 1.249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 723 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## En un coup d'œil

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25042015                         |
| Surface habitable      | ca. 190 m²                       |
| Type de toiture        | à deux versants                  |
| Pièces                 | 6                                |
| Chambres à coucher     | 4                                |
| Salles de bains        | 2                                |
| Année de construction  | 1971                             |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 1 x Garage |

|                              |                                                                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.249.000 EUR                                                                                |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                          |
| Commission pour le locataire | 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                                            |
| Modernisation / Rénovation   | 2018                                                                                         |
| État de la propriété         | Entièrement rénové                                                                           |
| Technique de construction    | massif                                                                                       |
| Surface de plancher          | ca. 100 m²                                                                                   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 23.09.2034          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 86.00 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1971                                        |

CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La propriété

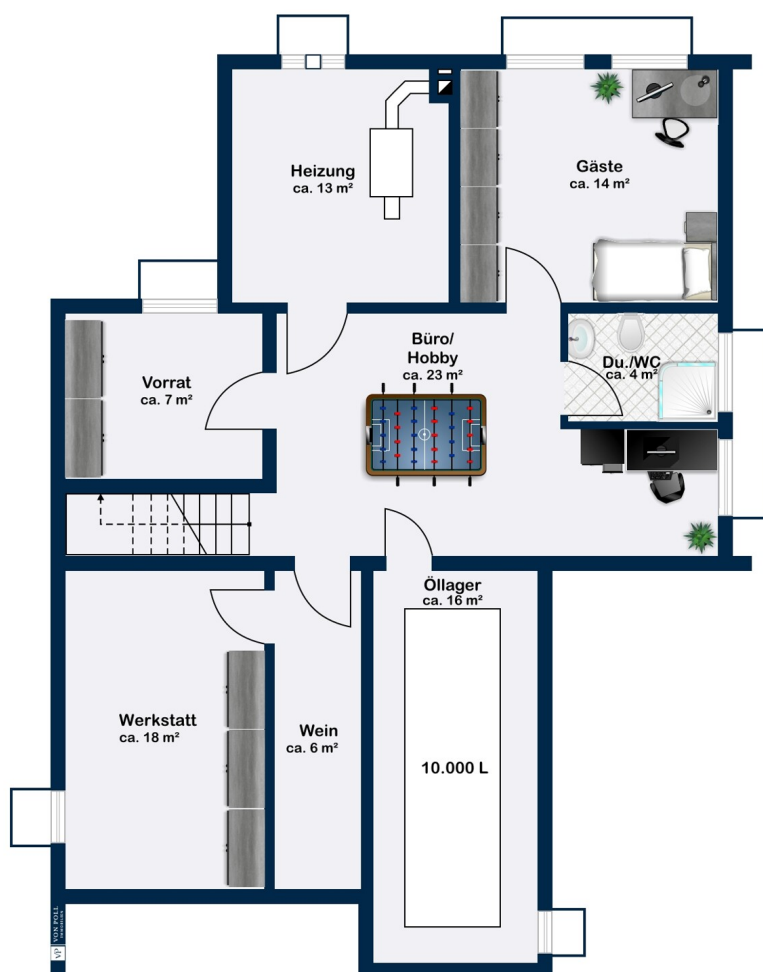


CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt**

## Une première impression

Das 1971 erbaute Einfamilienhaus wurde vor einigen Jahren vollständig renoviert und befindet sich in einer sehr ruhigen und beliebten Wohnlage in Alt-Fürstätt, nur wenige hundert Meter vom Stadtzentrum und vom Bahnhof entfernt.

Der Keller wurde in WU-Beton errichtet, EG und OG wurden mit 36,5 cm starken Ziegelwänden gebaut und sind somit statisch wie auch energetisch solide ausgeführt. Die Außenwand im OG verfügt über eine ca. 10 cm starke Außenwanddämmung mit Lärchenholzvertäfelung, der Speicherboden und die Dachschrägen wurden mit 20 cm starker Mineralwolle gedämmt.

Eine 18 m<sup>2</sup> große Solarthermie mit 2.000 l Pufferspeicher versorgt das Haus im Sommer mit Warmwasser und unterstützt im Winter die Ölheizung. Im Badezimmer im OG sowie im Flur des EGs sorgt eine Fußbodenheizung für eine angenehme Wärme, alle anderen Räume werden mit klassischen Wandradiatoren beheizt.

Flur, Diele und die Treppen sind mit Travertin belegt, das Wohnzimmer verfügt über einen massiven Holzdielenboden. In der Küche und in den Bädern wurde ein strapazierfähiger Vi-nylparkett verlegt. In den Kinderzimmern befinden sich Korkböden.

Folgende Renovierungen wurden u.a. durchgeführt:

- Fenster und Haustüre
- Fußböden
- Sicherungskasten samt Steckdosen und Lichtschaltern
- Wasser- und Abwasserleitungen überwiegend
- Bäder und WCs
- neue Wandheizkörper
- Solarthermie mit Pufferspeicher

In der gepflegten Immobilie wurden wertige Materialien verbaut. Folgende Ausstattungsmerkmale sind u.a. hervorzuheben:

- 3-fach Verglasung mit el. Jalousien, Holz-Alu bzw. Kunststoff, einbruchhemmend gemäß RC-2
- Neue Haustüre, Türschloss mit Fingerprint-Sensor
- Holzkachelofen als Grundofen mit automatischer Steuerung, ca. 6 Jahre alt
- FBH Flur EG und Bad OG
- Einbauküche mit Gasherd und Miele-Geräten, Stromanschluss für E-Herd vorhanden

- Schreinereinbauten in der Garderobe
- Kabelanschluss und Satellitenanlage vorhanden
- überdachter Freisitz mit Natursteinterrasse
- überdachter Balkon mit Fliesenboden
- Aufgeständertes Schwimmbecken mit 10.000 Liter Fassungsvermögen
- Gartenhaus, Holzlager
- Garage und Doppel-Carport
- Garage vollständig unterkellert, derzeit als Werkstatt genutzt, Decke gedämmt

**CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen und beliebten Wohnlage in Alt-Fürstätt, nur wenige hundert Meter vom Stadtzentrum und vom Bahnhof entfernt. Die Bushaltestelle ist nur eine Minute entfernt. So sind alle wichtigen städtischen Einrichtungen gut erreichbar.

Weitere Informationen zur Lage erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Verfügbarkeit ab sofort oder nach Absprache.

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.

CODE DU BIEN: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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