

Nußdorf - Nussdorf

Großzügiges Landhaus mit Einliegerwohnung und parkähnlichem Garten

CODE DU BIEN: 26042009



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 285 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.295 m²

CODE DU BIEN: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

- 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: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26042009
Surface habitable	ca. 285 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1993
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	1.390.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 120 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	158.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.05.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

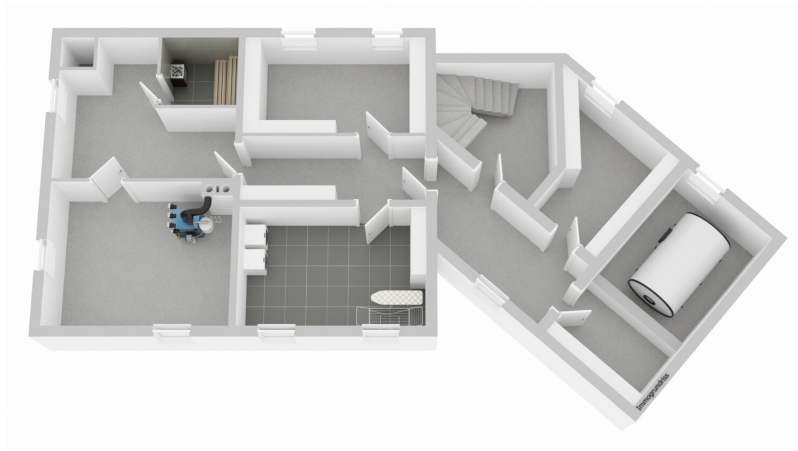
La propriété



CODE DU BIEN: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

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: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

Une première impression

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 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten sowie Eigennutzung und Vermietung. Insbesondere das ca. 1.300 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nusdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

Plus d'informations

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: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

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

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

www.von-poll.com