

Pfaffing

## Réservée ! Superbe villa avec un jardin paradisiaque et des équipements de confort variés.

**CODE DU BIEN: 25042007**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 1.375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 330 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.159 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

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

**CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25042007	Prix d'achat	1.375.000 EUR
Surface habitable	ca. 330 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 150 m <sup>2</sup>
Année de construction	1974	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	bois	Consommation d'énergie	218.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.09.2034	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La propriété



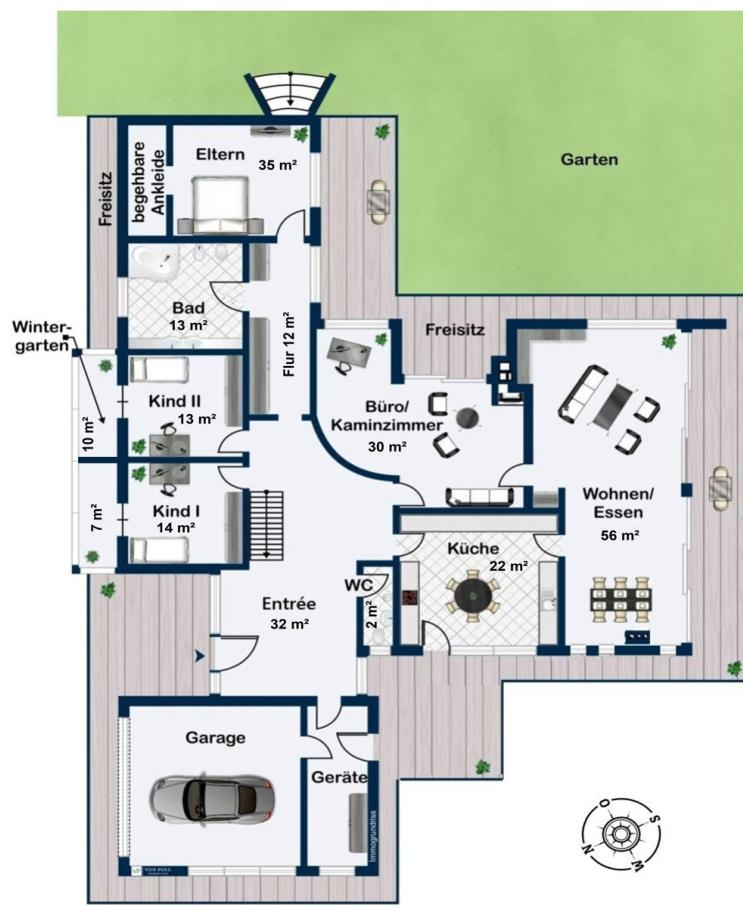
CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

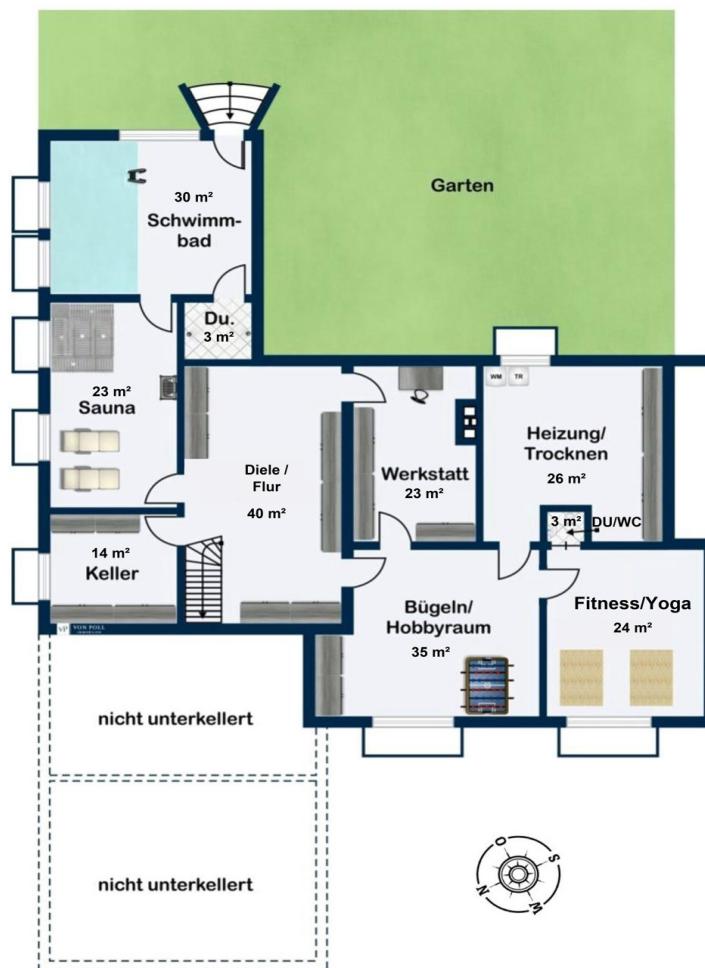
## La propriété



**CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing**

# 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: 25042007 - 83539 Pfaffing**

## Une première impression

Cette spacieuse villa de plain-pied, avec des plafonds atteignant 5 mètres de hauteur, est implantée sur un terrain généreux de 3 159 m<sup>2</sup> et offre environ 330 m<sup>2</sup> de surface habitable. Les pièces bénéficient de finitions haut de gamme, garantissant un confort optimal. Dès l'entrée, un hall lumineux et spacieux vous accueille, avec vestiaire et accès au garage double. De nombreuses fenêtres, dont certaines du sol au plafond, assurent une abondante lumière naturelle et une atmosphère chaleureuse. Le vaste séjour/salle à manger est agrémenté d'un poêle à bois carrelé à eau chaude et de grandes baies vitrées panoramiques s'ouvrant sur la terrasse et le jardin exposés plein sud. L'espace repas communique harmonieusement avec la cuisine ouverte, qui peut être isolée. Le salon, avec ses cheminées intérieure et extérieure, est également idéal comme chambre d'amis. La cuisine, avec son sol en ardoise de qualité, est dotée d'un mobilier exclusif et d'électroménagers de marque. La suite parentale comprend un dressing séparé. Le couloir attenant, aménagé en dressing, dessert deux autres chambres/chambres d'enfants, chacune dotée de sa propre véranda. La salle de bains, baignée de lumière naturelle, offre des équipements confortables. Des toilettes séparées sont à la disposition des invités. Un atout particulièrement appréciable : toutes les pièces du rez-de-chaussée bénéficient d'un accès direct à une terrasse ou au jardin. La terrasse en pierre naturelle, qui entoure presque entièrement la maison, est partiellement couverte et se prête à de multiples usages par tous les temps. Le rez-de-chaussée est revêtu de parquet et de planchers en bois massif de haute qualité. Les portes, également en bois massif, arborent un élégant design arqué. Les fenêtres en bois, pour la plupart neuves, sont équipées de moustiquaires sur mesure. Le sous-sol offre un confort supplémentaire avec un vaste espace spa comprenant une piscine à contre-courant, une salle de douche, un sauna pour 6 à 8 personnes, des espaces de détente et de grandes fenêtres laissant entrer la lumière naturelle. Quatre autres pièces au sous-sol offrent un espace dédié au fitness/yoga, à la buanderie, aux loisirs et à un atelier. La salle de fitness/yoga dispose de sa propre douche et de ses propres toilettes. Le chauffage est assuré par un réseau de chaleur urbain (copeaux de bois). Un système photovoltaïque de 10 kW, associé à une batterie Tesla de même capacité, un système solaire thermique et une cuve de stockage de 750 litres, garantit une alimentation énergétique respectueuse de l'environnement. L'espace extérieur comprend une piscine carrelée avec couverture enroulable, un pavillon avec double vitrage isolant et toiture en cuivre, ainsi que deux abris de jardin. Un garage double avec portes électriques et deux à trois places de parking supplémentaires sont également disponibles. Un système d'alarme pour la maison et le jardin assure une sécurité renforcée. Cette villa offre de nombreuses possibilités d'aménagement et un confort de vie optimal. Conçue à l'origine comme

résidence d'un chef d'entreprise dans une zone mixte, elle peut également être exploitée à des fins commerciales. Au besoin, jusqu'à 700 m<sup>2</sup> de surface commerciale peuvent être loués dans le bâtiment industriel adjacent. Malgré sa proximité avec les entreprises, l'endroit est très calme. Le jardin exposé plein sud, en particulier, offre une intimité incomparable et une vue imprenable sur les prairies et les champs. Les commerces fermant au plus tard à 18h et aucune activité n'étant généralement menée le week-end, la villa proposée ici est pratiquement isolée durant ces périodes. Vous trouverez de plus amples informations dans notre brochure détaillée.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing**

## Détails des commodités

Eine detaillierte Beschreibung erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

**CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing**

## Plus d'informations

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

**CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing**

## 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)