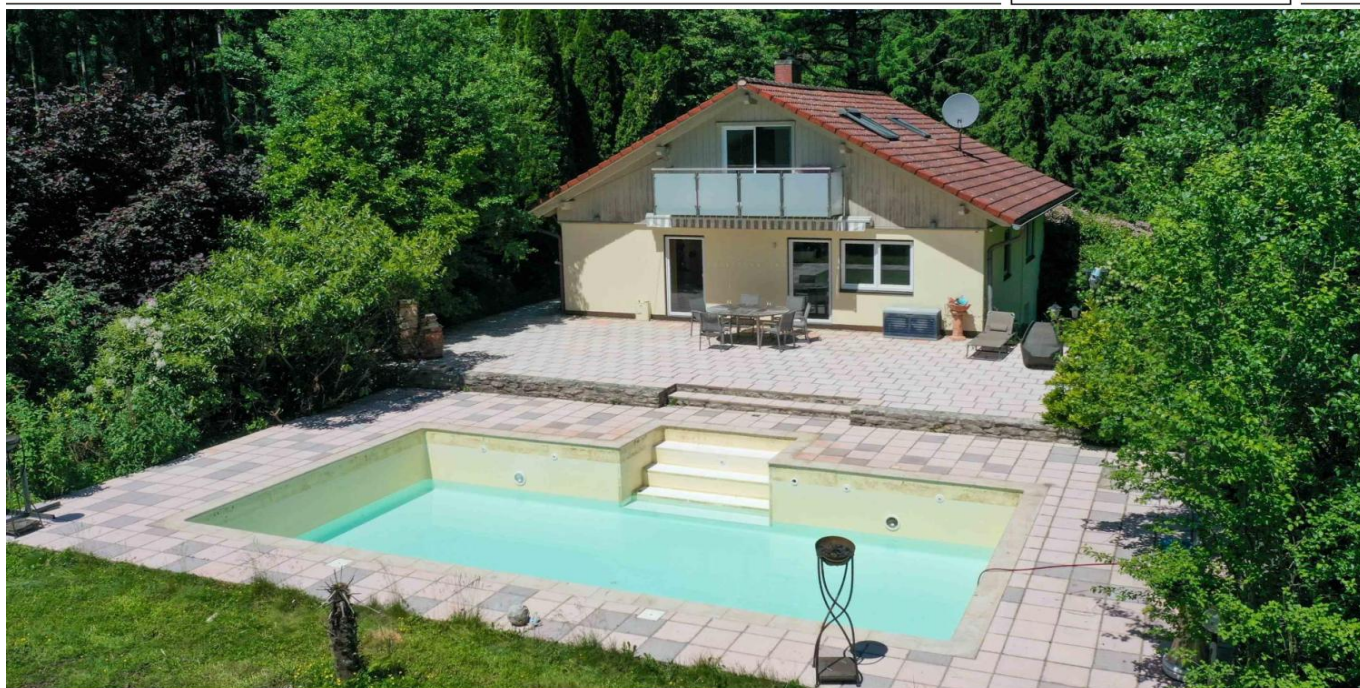


Raubling

## Réservé ! En pleine nature : Maison individuelle dans un cadre isolé

CODE DU BIEN: 25042017



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

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6.942 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25042017 - 83064 Raubling**

- 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: 25042017 - 83064 Raubling**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25042017
Surface habitable	ca. 152 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1988
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 72 m²
Aménagement	Terrasse, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25042017 - 83064 Raubling**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz liquide
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2035

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	138.30 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1988



CODE DU BIEN: 25042017 - 83064 Raubling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25042017 - 83064 Raubling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25042017 - 83064 Raubling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25042017 - 83064 Raubling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042017 - 83064 Raubling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25042017 - 83064 Raubling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25042017 - 83064 Raubling

## La propriété



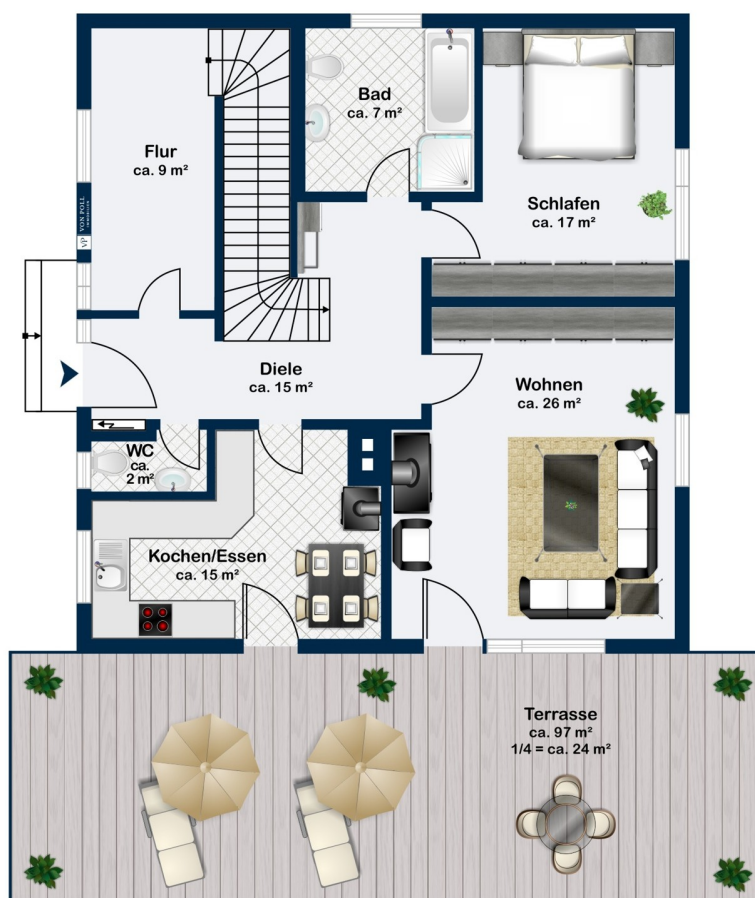
CODE DU BIEN: 25042017 - 83064 Raubling

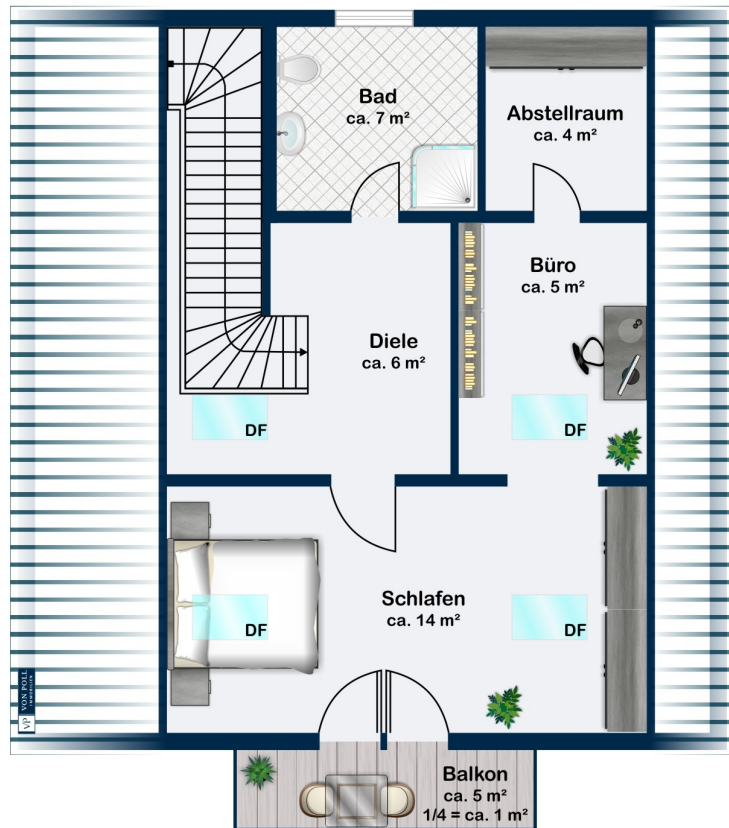
## La propriété

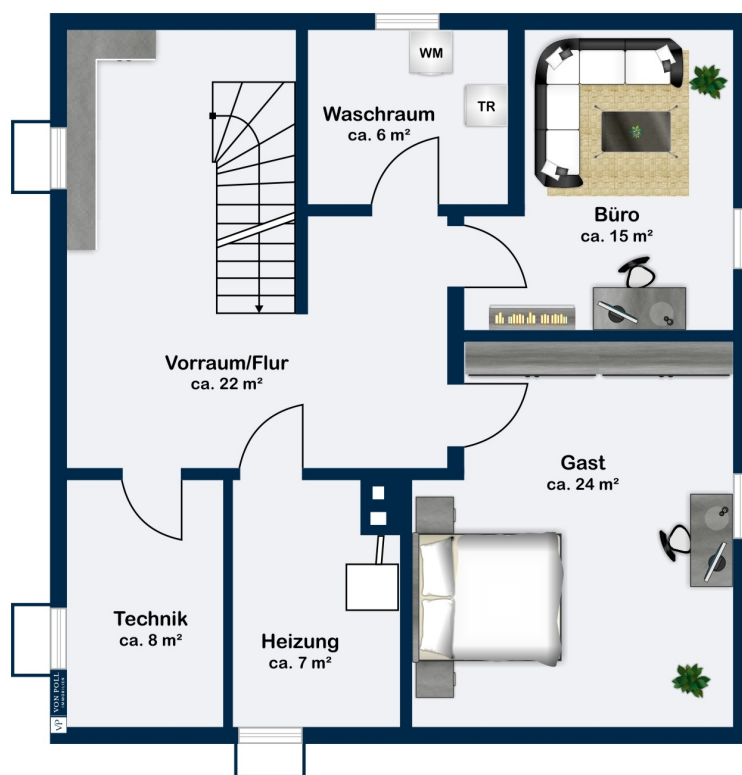


CODE DU BIEN: 25042017 - 83064 Raubling

## 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: 25042017 - 83064 Raubling**

## Une première impression

Vous aimez la nature et l'intimité ? Alors cette propriété exceptionnelle est faite pour vous ! Sur un terrain isolé de près de 7 000 m<sup>2</sup> au cœur d'une forêt idyllique près de Kleinholzhausen, une maison individuelle bien entretenue avec piscine extérieure vous attend – un véritable havre de paix. Entouré par la forêt et la nature, vous profiterez d'une intimité totale – un paradis pour les amoureux de la nature, les individualistes et tous ceux qui recherchent un lieu unique ! La maison en bref : - Environ 152 m<sup>2</sup> habitables sur deux étages - Pièces chauffées et polyvalentes au sous-sol - En excellent état, aucun travaux à prévoir - Construction à ossature bois massif - Sous-sol complet - Poêle à bois pour un confort optimal - Garage double. L'espace extérieur est exceptionnel : - Près de 7 000 m<sup>2</sup> de terrain isolé, dont environ la moitié est boisée - Piscine extérieure, idéale pour profiter des beaux jours d'été en toute intimité - Étang naturel sur la propriété, un atout précieux pour l'environnement - Intimité totale : aucun voisin, aucune circulation. Cette propriété est idéale pour les amoureux de la nature, les propriétaires d'animaux ou ceux qui recherchent l'autonomie ! Ne manquez pas cette opportunité rare et prenez rendez-vous pour une visite !



CODE DU BIEN: 25042017 - 83064 Raubling

## Détails des commodités

- Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- voll unterkellert
- Ausbau des Dachgeschosses und umfassende Renovierung des Erdgeschosses 1998
- Zweifachverglaste Kunststofffenster aus dem Jahre 2016
- zwei Kellerräume sind beheizt und haben aufgrund der Fenster im Souterrain wohnähnlichen Charakter
- Holzständerbauweise
- Keller: Außen Beton, innen Ziegelmauerwerk, gegen drückendes Wasser abgedichtet
- Deckenkonstruktion: zwischen Keller- und Erdgeschoss Stahlbeton, zwischen EG und OG Holz
- Satteldach mit Ziegeleindeckung (Frankfurter Platten)
- Vollwärmeschutz an der Außenwand

**CODE DU BIEN: 25042017 - 83064 Raubling**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt liegt im Gemeindeteil Kleinholzhausen der über 11.000 Einwohner großen Gemeinde Raubling.

Kleinholzhausen befindet sich am nördlichen Rand der Alpen, am Fuße des Wendelsteins, rund 9 Kilometer von Rosenheim, 12 Kilometer von Bad Aibling und ca. 55 Kilometer von München entfernt.

Das Dorfzentrum von Kleinholzhausen ist von der Immobilie rund 400 Meter, das nächste Wohngebäude ca. 230 Meter entfernt.

Infrastruktureinrichtungen sind zwar nicht fußläufig, aber mit dem Auto in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Bis zur nächsten Autobahnauffahrt zur A8 (München - Salzburg) sind es rund 8 Kilometer, zur Anschlussstelle Reischenhart (A93 Rosenheim - Innsbruck) 5 Kilometer.

Der nächste Bahnhaltepunkt mit Verbindung nach Rosenheim, Kufstein und München befindet sich in Raubling, in ca 5,5 Kilometer Entfernung.

In der Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, eine Grundschule und im 6 Kilometer entfernten Raubling ein Gymnasium.  
Schulbusse für sämtliche Schulen halten in rund 400 Meter Entfernung!

**CODE DU BIEN: 25042017 - 83064 Raubling**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 138.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25042017 - 83064 Raubling**

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