

Kiefersfelden

# Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit Loft-Charakter!

**CODE DU BIEN: 26042026**



**PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 420 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26042026 - 83088 Kiefersfelden**

- **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: 26042026 - 83088 Kiefersfelden**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 26042026        |
| Surface habitable      | ca. 180 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 4               |
| Chambres à coucher     | 2               |
| Salles de bains        | 1               |
| Année de construction  | 1992            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 549.000 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. 50 m²                                                                           |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 26042026 - 83088 Kiefersfelden**

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    |
| Chauffage                                     | Électricité                             |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 12.07.2036                              |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |

|                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie                                | 65.10 kWh/m²a          |
| Classement énergétique                                | B                      |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1992                   |



**CODE DU BIEN: 26042026 - 83088 Kiefersfelden**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

## La propriété





CODE DU BIEN: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

## La propriété





CODE DU BIEN: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26042026 - 83088 Kiefersfelden**

## La propriété





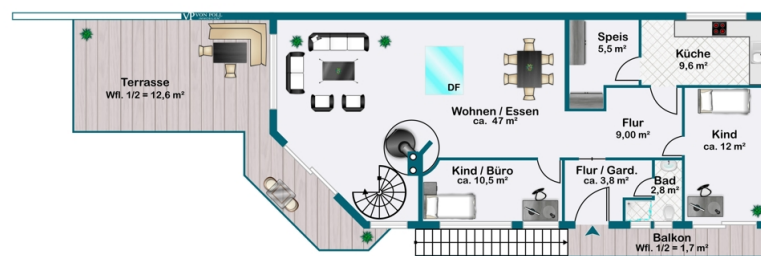
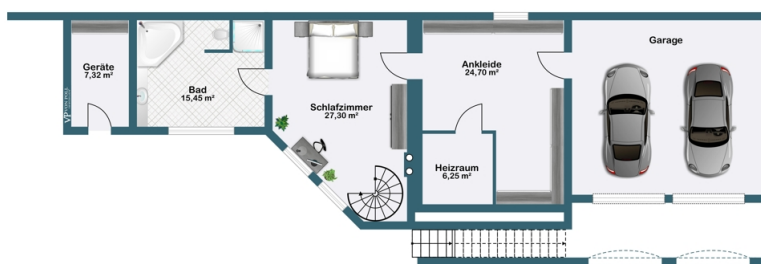
**CODE DU BIEN: 26042026 - 83088 Kiefersfelden**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26042026 - 83088 Kiefersfelden

## 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: 26042026 - 83088 Kiefersfelden**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein massiv gebautes Einfamilienhaus mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen. Das 1992 auf einem 420 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaute Gebäude wurde 2005 erweitert und in den letzten Jahren umfassend modernisiert.

Schon beim Betreten des Gebäudes wird klar, dass es sich um eine außergewöhnliche Immobilie handelt. Der Haupteingang befindet sich im Obergeschoss. Durch die Diele mit Garderobe kommt man in das 60 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Sichtdachstuhl und gemauertem Kaminofen. Die breiten Fensterflächen sorgen für reichlich Lichteinfall, durch die Schiebetüren gelangt man auf die ca. 30 m<sup>2</sup> große Balkonterrasse mit Bergblick. Darüber hinaus gibt es im OG einen 21 m<sup>2</sup> großen Essbereich, eine 10 m<sup>2</sup> große Küche mit angrenzender Speisekammer sowie ein Gäste-WC.

Alle Räume verfügen über einen offenen Sichtdachstuhl, der durch seine Raumhöhe von bis zu 3,5 Metern Loft-Charakter vermittelt. Als Bodenbelag wurden ausschließlich exklusive Natursteine verlegt. Alle Wohnräume im kompletten Haus (Ausnahme Ankleide und Speisekammer) verfügen über eine Fußbodenheizung, was zu einer angenehmen Wärmeverteilung führt.

Ins EG gelangt man über eine Wendeltreppe aus Holz. Dort befindet sich ein 27 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, an das eine 25 m<sup>2</sup> große Ankleide und ein 15 m<sup>2</sup> großes Luxusbad angrenzen. Schlafzimmer und Ankleide verfügen über hochwertige Holz-Kassetten-Decken, das Bad hat eine abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung. Als Fußböden wurden in dieser Etage Naturstein (Bad) bzw. Holzdielen (Schlafzimmer und Ankleide) verlegt.

In den letzten Jahren hat eine umfassende Modernisierung stattgefunden. So wurden u.a. das Dach und die Balkonterrasse im Jahr 2020 erneuert und im Jahr 2024 die alte Ölheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt, womit sich das Gebäude technisch und energetisch auf einem zeitgemäßen Niveau befindet. Die hochwertige Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten ist ebenso im Preis inbegriffen wie alle fest eingebauten Einbauschränke und die integrierte Deckenbeleuchtung.

Eine weitere Zugangsmöglichkeit gibt es durch die im EG befindliche beheizbare und geflieste Doppelgarage mit elektrischen Toren. Gartengeräte und Fahrräder können in dem an das Gebäude angrenzenden Geräteraum untergebracht werden. Vor der Doppelgarage befinden sich 2 weitere Stellplätze. Der Garten ist liebevoll angelegt und komplett eingezäunt, die Garagenzufahrt ist durch ein Schiebetor verschließbar.



Sollten Sie mehr Zimmer benötigen, könnten zwei weitere Zimmer mit relativ wenig Aufwand nachgerüstet werden (siehe alternativer Grundrissvorschlag).

Durch die direkt angrenzende Schule mit Sportplatz handelt es sich um eine sehr familienfreundliche Lage. Ferner verfügt die unmittelbare Umgebung über eine sehr gute fußläufige Infrastruktur. Weiter Informationen geben wir ihnen gerne bei einem persönlichen Gespräch oder im Rahmen einer Besichtigung.

**CODE DU BIEN: 26042026 - 83088 Kiefersfelden**

## Tout sur l'emplacement

Das angebotene Wohnhaus grenzt unmittelbar an ein Schulgelände mit Sportplatz an. Durch den Schulbetrieb ist die Umgebung werktags bis ca. 16 als lebhaft zu bezeichnen. Samstags, sonntags und nach Schulschluss ist die Lage dafür sehr ruhig.

Kiefersfelden mit ca. 7.000 Einwohnern gehört zum oberbayerischen Landkreis Rosenheim und befindet sich an der Grenze zu Österreich im Bayerischen Voralpenland am Fuße des Kaisergebirges.

Kiefersfelden verfügt über gute Einkaufsmöglichkeiten und ein vielseitiges ganzjähriges Erholungs-, Freizeit- und Kulturangebot. Die angrenzenden Berge Hoheck und Pendling bieten eine Sesselbahn, Sommer-Rodelbahn, Waldseilbahn und gut ausgewiesene Wanderwege für die ganze Familie. Die Gießenbachklamm, eine Wildwasserschlucht mit Wasserfall, sowie das Skigebiet Sudelfeld sind weit bekannt.

Badeliebhaber können zwischen Freibädern und Seen auswählen, Wassersportler kommen am nahegelegenen Hödenauer See auf Ihre Kosten, wo u.a. eine Wasserski-Anlage für viel Spaß sorgt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, eine Grund- und Mittelschule, zwei Kindergärten sowie diverse Sport- und Kulturvereine sind im Ort ansässig und gut zu Fuß erreichbar. Was es in Kiefersfelden nicht gibt, findet sich in der nahegelegenen Stadt Kufstein. Hierzu zählen u.a. ein Gymnasium sowie eine Fachhochschule, ein Bezirkskrankenhaus und vieles mehr.

Kiefersfelden besitzt eine eigene Anschlussstelle an die Autobahn 93 und sorgt so für eine gute PKW-Anbindung nach Kufstein sowie Rosenheim bzw. München. Somit ist Kiefersfelden auch für Berufstätige, die in Österreich arbeiten, aber in Deutschland wohnen wollen, gut gelegen.

Kufstein ist mit dem PKW in ca. 5 Minuten, Rosenheim in ca. 20 Minuten erreichbar. Zudem fährt der Meridian stündlich über Rosenheim in Richtung München bzw. nach Kufstein oder Innsbruck. Mit diversen Buslinien ist man gut an die Nachbarorte angebunden.

**CODE DU BIEN: 26042026 - 83088 Kiefersfelden**

## Plus d'informations

### Hinweise:

Sollten Sie mehr Zimmer benötigen, könnten zwei weitere Zimmer mit relativ wenig Aufwand zu relativ kleinen Kosten jederzeit genehmigungsfrei nachgerüstet werden. Einen detaillierten Vorschlag erhalten Sie mit dem Exposé.

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers bitten wir ausdrücklich, von Direktkontakten abzusehen und Besichtigungstermine sowie Informationsgespräche ausschließlich über unser Haus zu vereinbaren.

Beziehbarkeit bzw. Übergabe nach Absprache.



**CODE DU BIEN: 26042026 - 83088 Kiefersfelden**

## 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)**