

Nußdorf - Nussdorf

# Großzügiges Landhaus mit Einliegerwohnung und parkähnlichem Garten

Αριθμός ακινήτου: 26042009



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.390.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 285 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.295 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

?? ??? ??????

?????? ????????	26042009	???? ??????	1.390.000 EUR
??????????	ca. 285 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	???????????????
?????????	7	?????????????	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??? ??????????	4	????????? ????????????	???????
??????????	3	???????????????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1993	??????	??????
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????	?????????	????????, WC ????????????, ?????, ?????, ??????????????? ????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
????? ??????????	?????	????????? ??????? ???????????	158.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.05.2036	???????????? ?????????????? ??????????	E
????? ??????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1993

Αριθμός ακινήτου: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

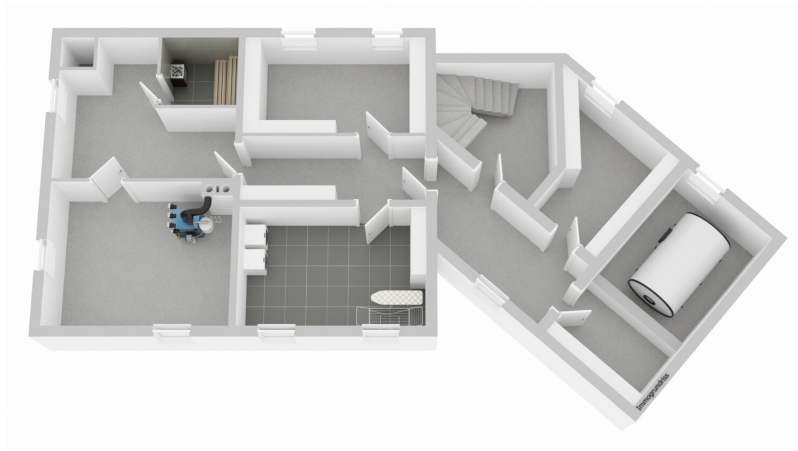
?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

**???** **?????** **?????????**

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 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten sowie Eigennutzung und Vermietung. Insbesondere das ca. 1.300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

**???** **???** **???** **???????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

**????? ?????????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

**?????????? ???????????????**

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**Bernd Salzmann**

---

**Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim**

**Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0**

**E-Mail: rosenheim@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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