

Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

# Reserviert! Traumhaftes Anwesen mit viel Platz und Privatsphäre in ruhiger Lage

VP azonosító: 23042036



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

VÉTELÁR: 1.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 205 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.330 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Áttekintés

VP azonosító	23042036	Vételár	1.200.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 205 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Modernizálás / Felújítás	2021
Szobák	5	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Teljeskör?en felújított
Hálósobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRD?SZOBÁK	1	Hasznos terület	ca. 35 m <sup>2</sup>
ÉPÍTÉS ÉVE	1965	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	OEL	Végső energiafogyasztás	115.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	16.07.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj		

VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Az ingatlan



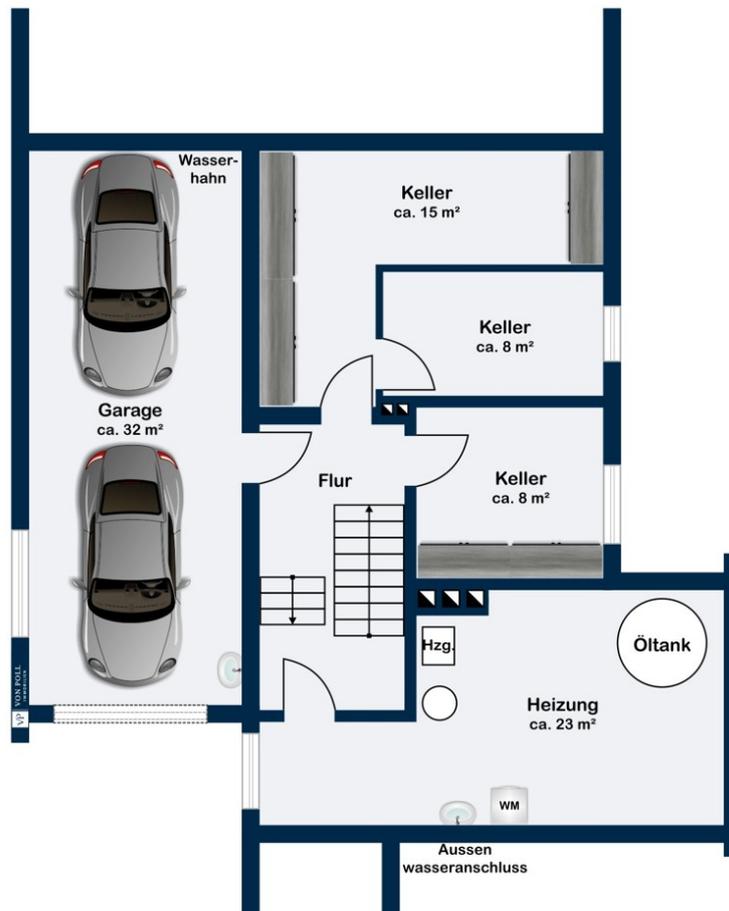
VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

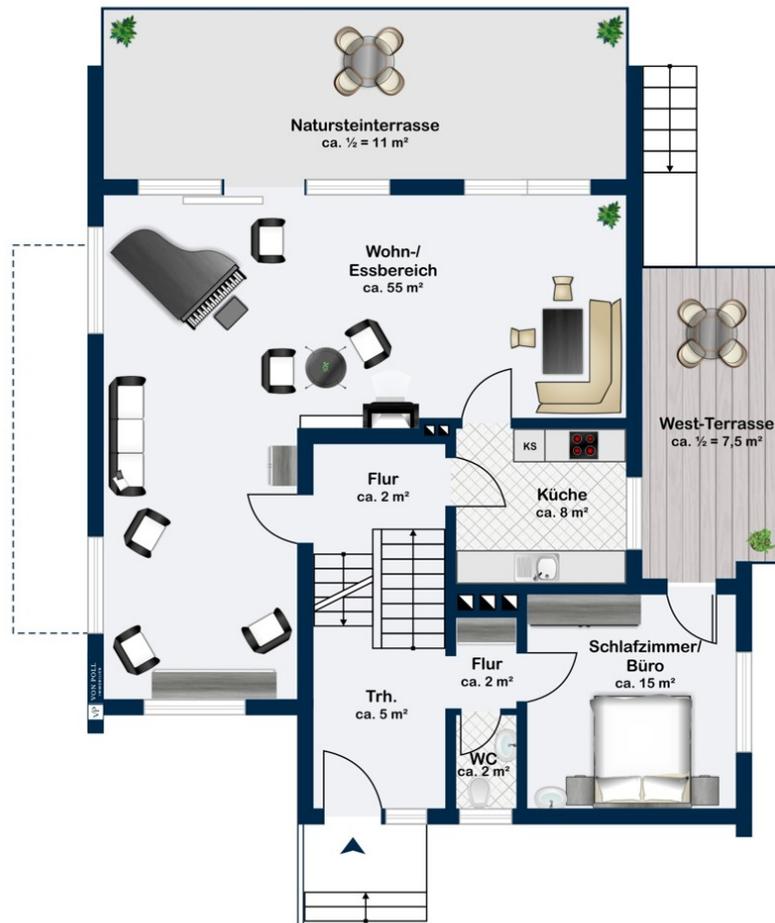
## Az ingatlan

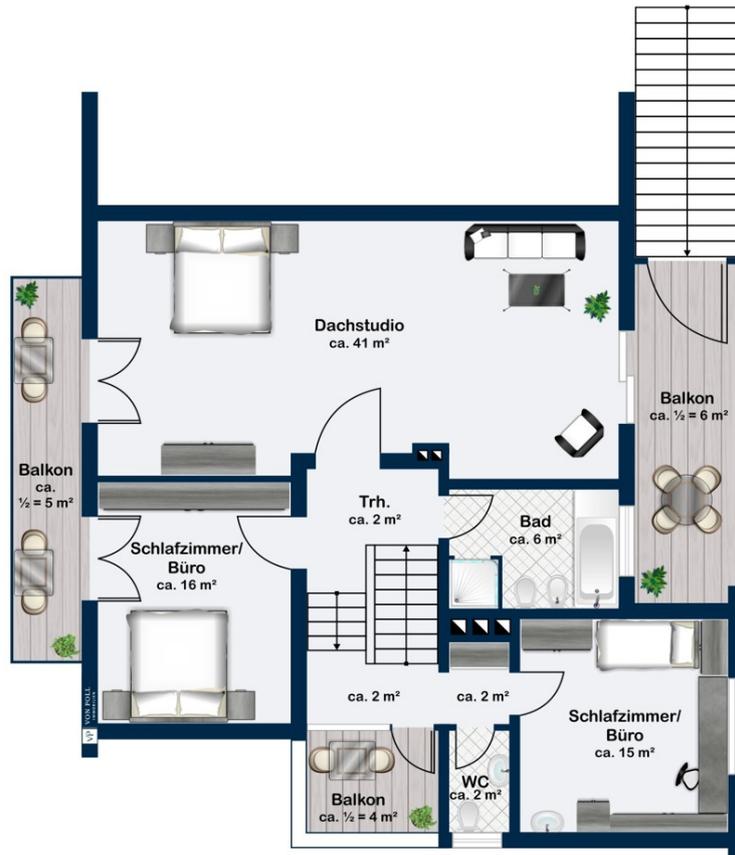


VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Az els? benyomás

In sehr guter, ruhiger und zentraler Lage von Bad Feilnbach befindet sich dieses beeindruckende und in den letzten Jahren umfangreich sanierte Einfamilienhaus mit seinem traumhaften Garten. Lassen Sie sich durch die antiken Möbel und zahlreichen Sammlerstücke auf den Fotos nicht verunsichern – auch wenn der erste Blick vielleicht etwas täuscht, die Räume sind sehr geräumig, hell und zeitgemäß ausgestattet. Zugleich schafft die Split-Level-Bauweise eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre. Kernstücke sind der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit historischem Kaminkachelofen und bodentiefer Fensterfront mit Zugang zur großen Südterrasse, die herrliche Blicke in den wunderschönen Garten bietet und das große Dachstudio mit offenen Balken und Zugängen zu zwei Balkonen. Darüber hinaus bietet die Immobilie drei weitere Schlafzimmer/Büros, ein Badezimmer mit Wanne, Dusche, Bidet und WC, eine Außentreppe vom Gartenbereich ins OG, zwei separate WCs und jede Menge Stauraum. Als absolutes Highlight darf sicher der große, wunderschön, aufwendig und liebevoll angelegte Garten mit Gartenteich, großem Gartenhaus in Lärche massiv und beheizbarem Gewächshaus gelten. Garten- und Naturliebhaber werden dieses parkähnliche und in seiner Harmonie seltene Schmuckstück absolut zu schätzen wissen! Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage mit elektrischem Tor. Wichtig zu wissen: Die Ölheizung wurde 2014 komplett erneuert, es liegt jedoch am Gebäude auch ein Anschluss zum Fernwärmenetz an!

VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Részletes felszereltség

Modernisierungen seit 2014:

- Kompletterneuerung Dachbereich inklusive Aufdachdämmung
- Erneuerung Strom- und Wasserleitungen
- Erneuerung sämtlicher Fenster (Vollholz, 3-fach-Verglasung)
- Erneuerung der Öl-Heizanlage (2014) inklusive 4000-Liter-Öltank (2021)
- Einbau Solarthermie-Anlage
- Erneuerung Bad
- Einbau Fußbodenheizung im Wohn-Essbereich sowie in der Küche und Bad im OG
- Einbau elektrischer Außenrollläden im EG, ansonsten Fensterläden
- Verlegen der Jura-Steinböden
- Neugestaltung des Grundrisses
- Komplett-Neugestaltung des Gartens
- Erneuerung und Erweiterung der Südterrasse

VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Minden a helyszínr?!

Die Kurgemeinde Bad Feilnbach liegt am nördlichen Rand der Bayerischen Alpen, am Fuß des Wendelsteins. Aufgrund des milden Klimas wird Bad Feilnbach auch als "Bayerische Meran" bezeichnet. Die hier angebotene Immobilie befindet sich etwas oberhalb des Ortskerns in einer ruhigen Wohnstraße. Kindergarten, Grund- und Mittelschule sind rund 150 Meter entfernt, das Ortszentrum mit seinen Geschäften des täglichen Bedarfs ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Die Landeshauptstadt München ist über die 6 Kilometer entfernte Autobahn-Anschlussstelle Bad Aibling (A8) in weniger als einer Stunde erreichbar, Rosenheim ist rund 15 Kilometer entfernt. Zur Autobahn A93 sind es rund 9 Kilometer (Anschlussstelle Reischenhart), die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Bad Aibling bzw. Raubling, rund 10 Kilometer entfernt. Bad Feilnbach verfügt über 6 Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich in 9 Kilometer Entfernung in Raubling.

**VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim  
E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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