

Pfaffing

Foglalva! Lenyugözo villa kerti paradicsommal és sokoldalú kényelmi szolgáltatásokkal.

VP azonosító: 25042007



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.375.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 330 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 3.159 m²

VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

Áttekintés

VP azonosító	25042007
Hasznos lakótér	ca. 330 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.375.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 150 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	fa
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	05.09.2034

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	218.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

Az ingatlan



VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

Az ingatlan



VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

Az ingatlan



VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

Az ingatlan



VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

Az ingatlan



VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

Az ingatlan



VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

Az ingatlan



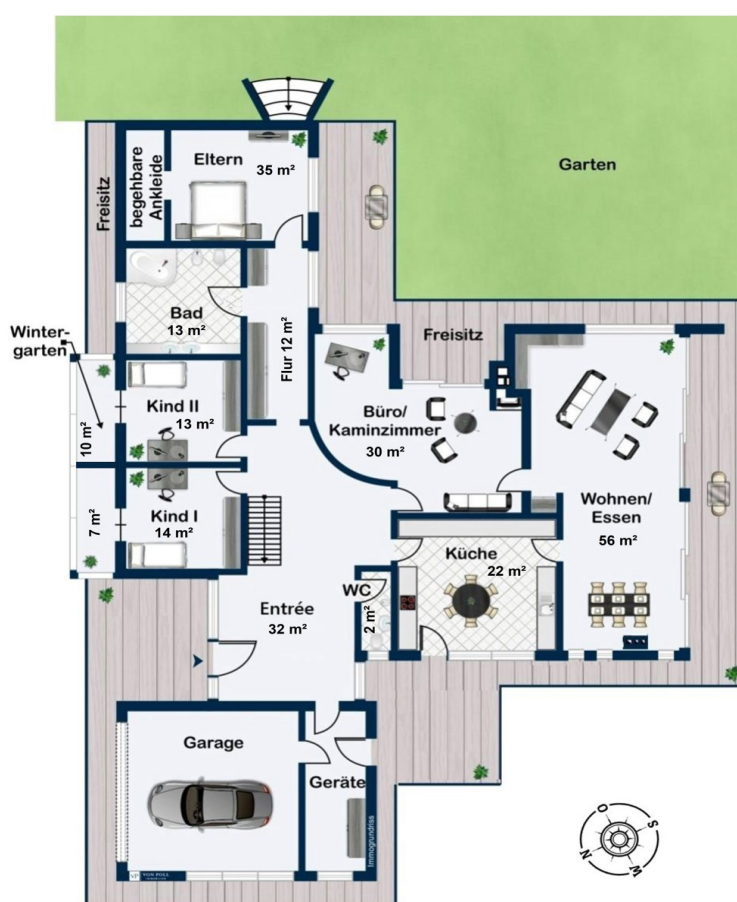
VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

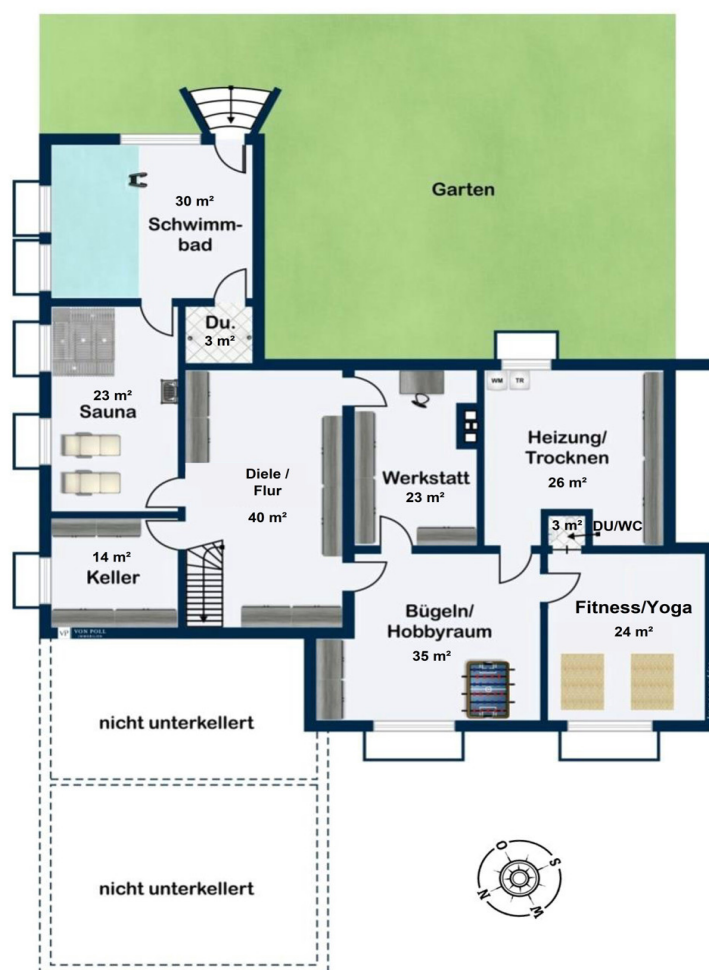
Az ingatlan



VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

Az első benyomás

Ez a tágas, bungáló stílusú villa akár 5 méteres belmagassággal is rendelkezik, egy nagyméretű, 3159 m²-es telken fekszik, és körülbelül 330 m² lakóteret kínál. A szobák mindenhol magas színvonalon vannak kidolgozva, magas szintű kényelmet biztosítva. A házba belépve egy világos és tágas elosztó fogadja Önt, gardróbszobával és a dupla garázshoz való hozzáféréssel. Számos ablak, némelyik a padlótól a mennyezetig érő, rengeteg természetes fényt és hívogató hangulatot biztosít. A tágas nappali és étkezőben vízmelegítő cserépkályha és nagy panorámaablakok találhatók, amelyek a déli fekvésű teraszra és a kertre nyílnak. Az étkező zökkenőmentesen átmenetet képez a nyitott nappaliból a konyhába, amely lezárható. A beltéri és kültéri kandallókkal rendelkező nappali vendégszobaként is ideális. A kiváló minőségű palapadlós konyha exkluzív bútorokkal és márkás gépekkel büszkélkedhet. A fő hálósobához külön gardrób tartozik. A szomszédos folyosó gardróbként van kialakítva, és további két hálósobába/gyerekszobába vezet, mindegyikhez saját télikert tartozik. A természetes fénnel teli fürdőszoba kényelmes berendezéssel rendelkezik. A vendégek számára külön WC áll rendelkezésre. Különösen kényelmes, hogy a földszinten található összes szobából saját terasz vagy kertkapcsolat nyílik. A szinte teljesen körbefutó, terméskő terasz részben fedett, és szinte bármilyen időjárásban sokféle felhasználási lehetőséget kínál. A földszinten kiváló minőségű tömörfa padlóburkolat és parketta található. Az ajtók tömörfából készültek, elegáns, íves kialakításúak. A többnyire újonnan üvegezett fa ablakok egyedi gyártású szúnyoghálókkal vannak felszerelve. Az alagsor további kényelmet kínál egy nagyméretű wellness-részleggel, amelyben ellenáramoltatós medence, zuhanyzó, 6-8 személyes szauna, pihenőhelyek és természetes fényt adó ablakok találhatók. További négy alagsori helyiség kínál helyet fitness/jóga, mosoda, hobbi és muhely számára. A fitness/jóga terem saját zuhanyzóval és WC-vel rendelkezik. A futást távfutás (faapríték) biztosítja. Egy 10 kW-os fotovoltaikus rendszer azonos méretű Tesla akkumulátorral, valamint egy napelemből álló rendszer és egy 750 literes tárolótartály biztosítja a környezetbarát energiaellátást. A kültéri területen található egy csempézett, feltekerhető úszómedence, egy hűtőgáz üvegezésű és réztetes pavilon, valamint két kerti fészer. Emellett egy dupla garázs elektromos kapukkal és két-három további parkolóhely is rendelkezésre áll. A házhoz és a kerthez riasztórendszer biztosítja a fokozott biztonságot. Ez a villa széleskörű felhasználási lehetőségeket és magas szintű lakhatási kényelmet kínál. Mivel eredetileg egy üzlettulajdonos villájaként épült egy vegyes funkciójú területen, kereskedelmi célú felhasználás is szóba jöhet. Szükség esetén a szomszédos ipari épületben akár kb. 700 m²-es üzlethelyiség is bérelhető. A vállalkozásokhoz való közelsége ellenére a helyszín nagyon csendes. Különösen a déli fekvésű kert kínál páratlan magánéletet és akadálytalan kilátást a rétekre és mezőkre.

Mivel a vállalkozások legkésőbb este 6 óráig bezárnak, és hétvégén jellemzően nincs munka, az itt kínált villa gyakorlatilag elzárt ezekben az időszakokban. További információkat részletes brosránkban talál.

VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

Részletes felszereltség

Eine detaillierte Beschreibung erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

Minden a helyszínról

Die hier angebotene Villa liegt in einem Ortsteil von Pfaffing (Mischgebiet). Die Gemeinde Pfaffing 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 Pfaffing 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.

VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 218.50 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25042007 - 83539 Pfaffing

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com