

Rosenheim – Fürstätt

## Casa indipendente completamente ristrutturata con giardino da sogno

**Codice oggetto: 25042015**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 723 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25042015	Prezzo d'acquisto	1.249.000 EUR
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1971	Superficie linda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	23.09.2034	Consumo finale di energia	86.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La proprietà



Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La proprietà



Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La proprietà



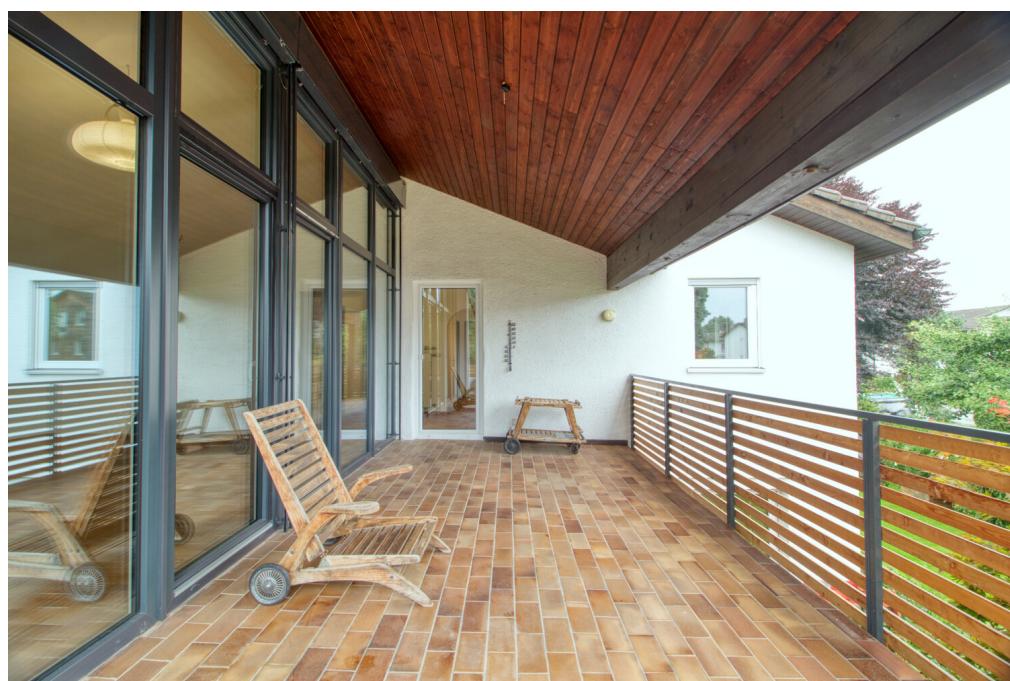
Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La proprietà



Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La proprietà



Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La proprietà



Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La proprietà



Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## La proprietà



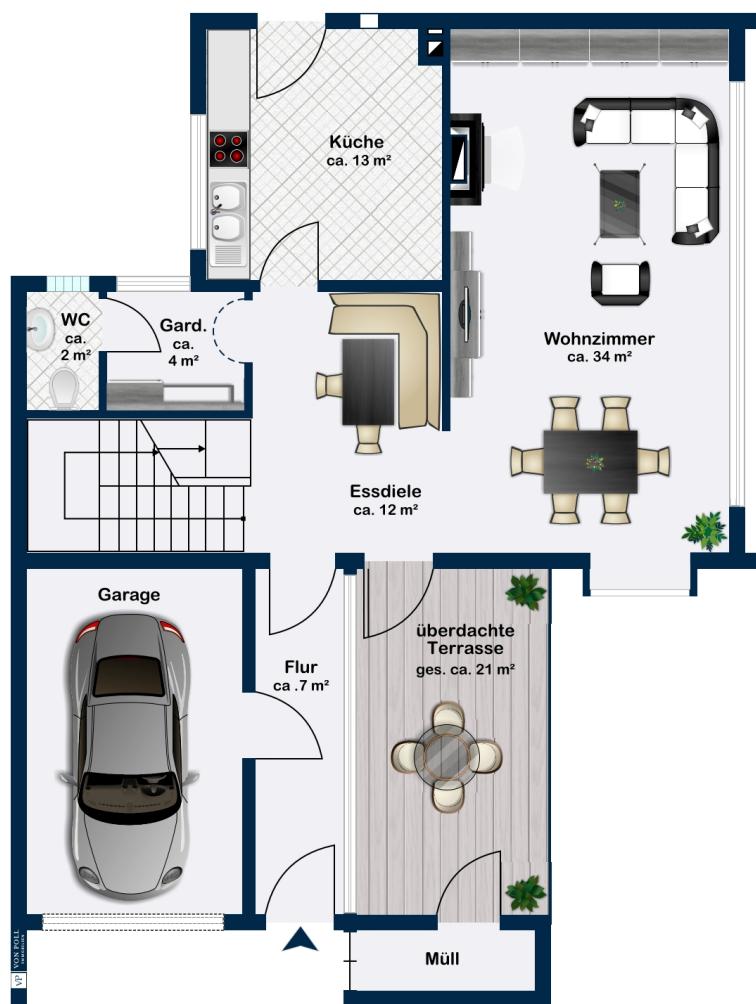
Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

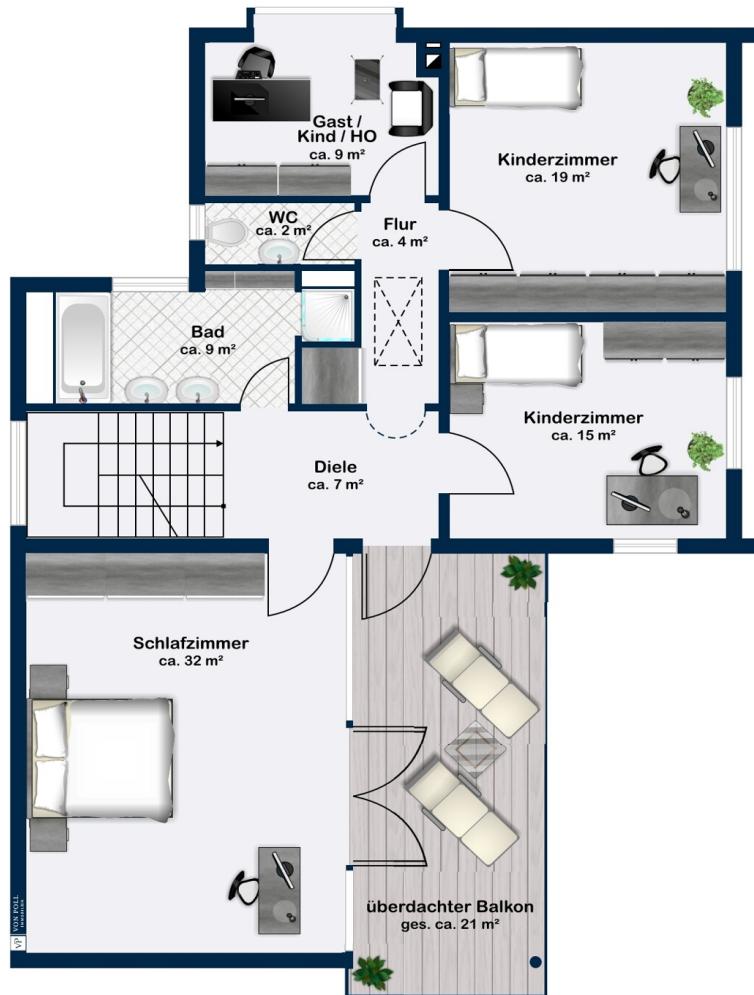
## La proprietà

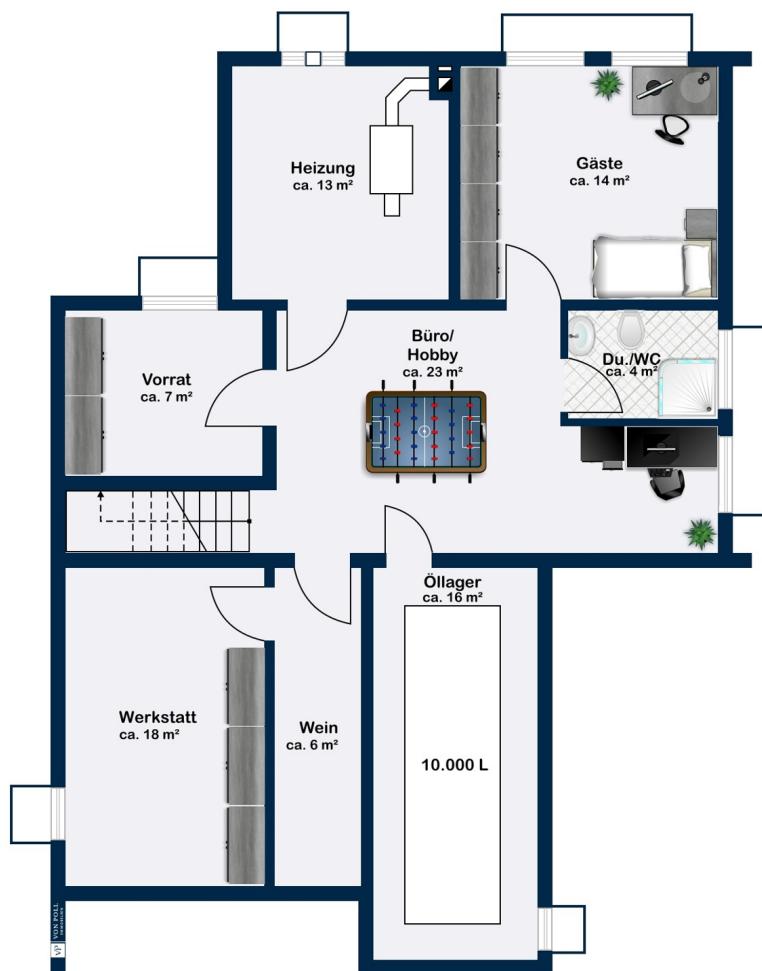


Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Una prima impressione

Costruita nel 1971, questa casa indipendente è stata completamente ristrutturata qualche anno fa e si trova in una zona residenziale molto tranquilla e ricercata di Alt-Fürstätt, a poche centinaia di metri dal centro città e dalla stazione ferroviaria. Il seminterrato è stato costruito in calcestruzzo impermeabile, mentre il piano terra e il primo piano presentano pareti in mattoni spesse 36,5 cm, garantendo sia la struttura che l'efficienza energetica. Le pareti esterne del primo piano presentano circa 10 cm di isolamento con pannelli in legno di larice, mentre il solaio e le falde del tetto sono isolati con 20 cm di lana minerale. Un impianto solare termico di 18 m<sup>2</sup> con un serbatoio di accumulo da 2.000 litri fornisce acqua calda in estate e integra l'impianto di riscaldamento a gasolio in inverno. Il riscaldamento a pavimento fornisce un calore confortevole nel bagno al primo piano e nel corridoio al piano terra, mentre tutti gli altri ambienti sono riscaldati da tradizionali radiatori a parete. Il corridoio, l'ingresso e le scale sono rifiniti in travertino e il soggiorno è caratterizzato da pavimenti in listoni di legno massello. In cucina e nei bagni è stato posato un resistente parquet vinilico. Le camere dei bambini hanno pavimenti in sughero. Sono stati effettuati i seguenti lavori di ristrutturazione, tra cui:

- Finestre e porta d'ingresso
- Pavimenti
- Quadro elettrico con prese e interruttori della luce

Principalmente condutture dell'acqua e delle acque reflue

- Bagni e WC
- Nuovi radiatori a parete
- Impianto solare termico con accumulo tampone.

In tutta questa proprietà ben tenuta sono stati utilizzati materiali di alta qualità. Le seguenti caratteristiche sono particolarmente degne di nota:

- Tripli vetri con tapparelle elettriche, legno-alluminio o PVC, antieffrazione secondo RC-2
- Nuova porta d'ingresso, serratura con sensore di impronte digitali
- Stufa a legna in maiolica con controllo automatico, ca. 6 anni

Riscaldamento a pavimento nel corridoio del piano terra e nel bagno del primo piano

- Cucina attrezzata con fornello a gas ed elettrodomestici Miele, collegamento elettrico per un fornello elettrico disponibile
- Armadio su misura
- Collegamento via cavo e parabola satellitare disponibili
- Patio coperto con terrazza in pietra naturale
- Balcone coperto con pavimento piastrellato
- Piscina fuori terra con una capacità di 10.000 litri
- Casetta da giardino, deposito legna
- Garage e doppio posto auto coperto
- Garage con seminterrato completo, attualmente utilizzato come officina, soffitto isolato

Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen und beliebten Wohnlage in Alt-Fürstätt, nur wenige hundert Meter vom Stadtzentrum und vom Bahnhof entfernt. Die Bushaltestelle ist nur eine Minute entfernt. So sind alle wichtigen städtischen Einrichtungen gut erreichbar.

Weitere Informationen zur Lage erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Verfügbarkeit ab sofort oder nach Absprache.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigstermine 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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