

Rosenheim – Fürstätt

# Umfassend saniertes Einfamilienhaus mit Traumgarten

**CODICE OGGETTO: 25042015**



[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
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.249.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
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



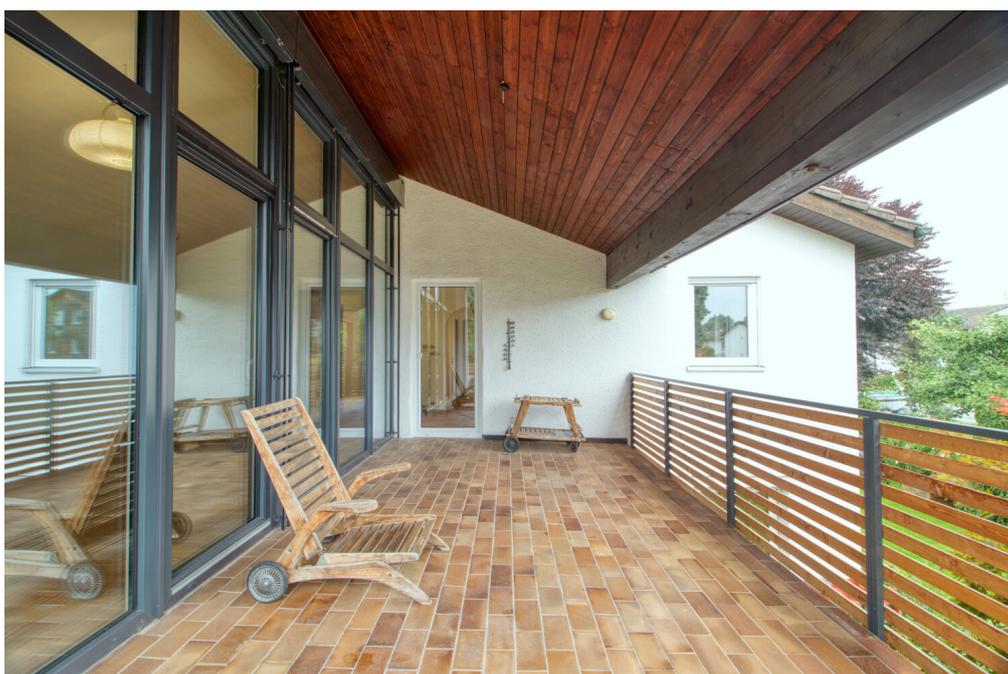
CODICE OGGETTO: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## 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



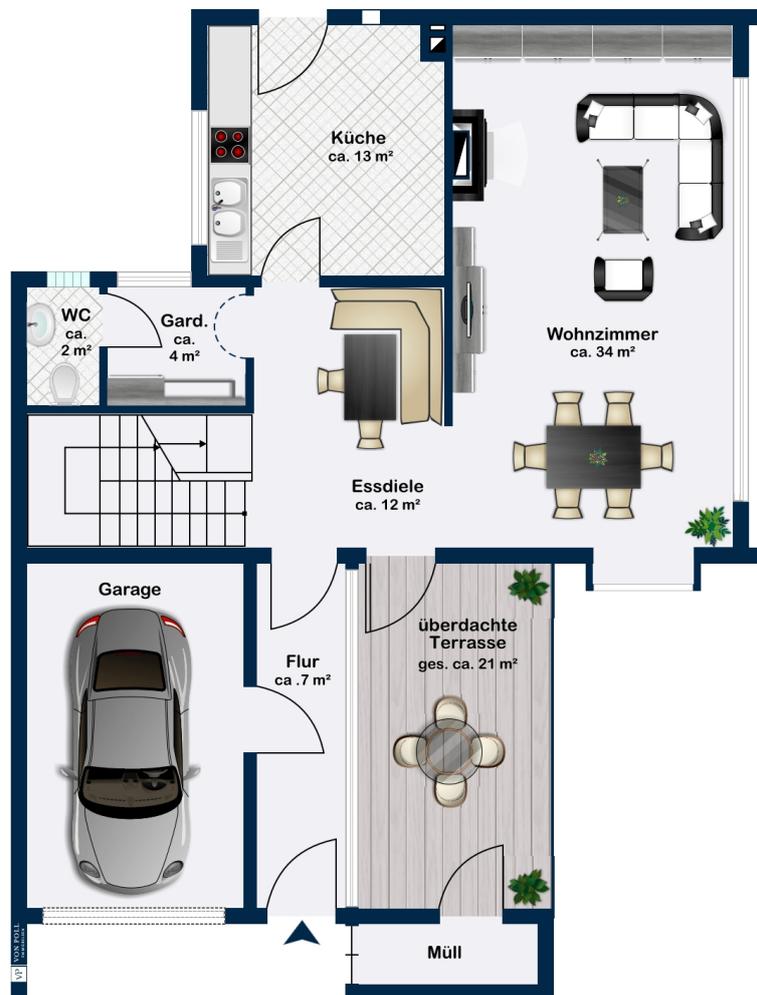
CODICE OGGETTO: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

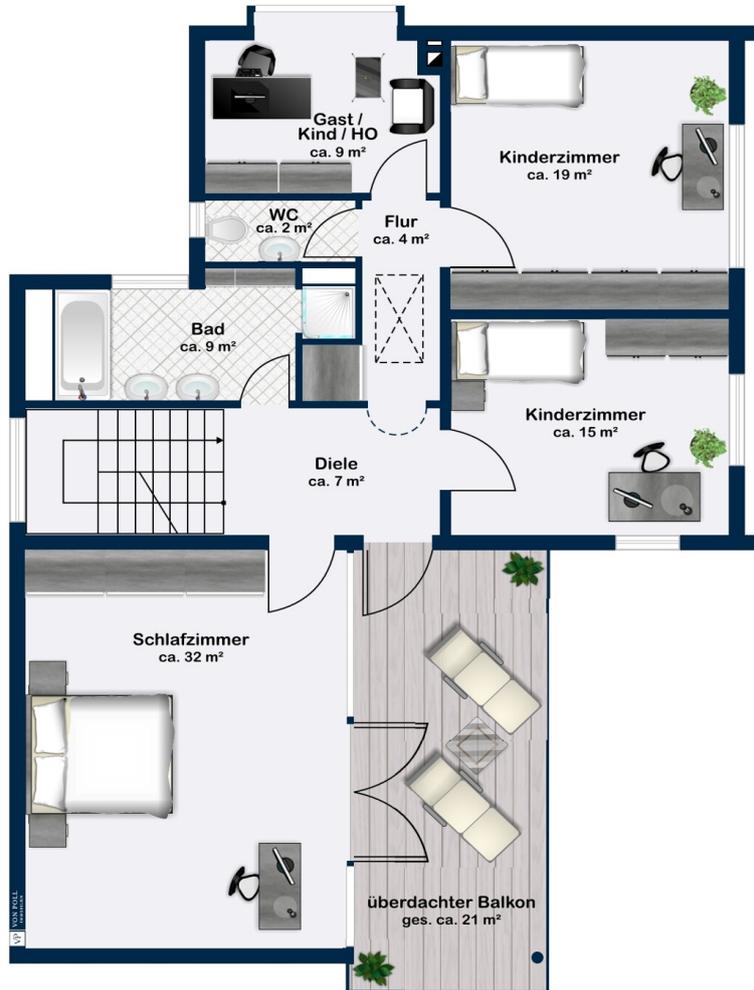
## La proprietà

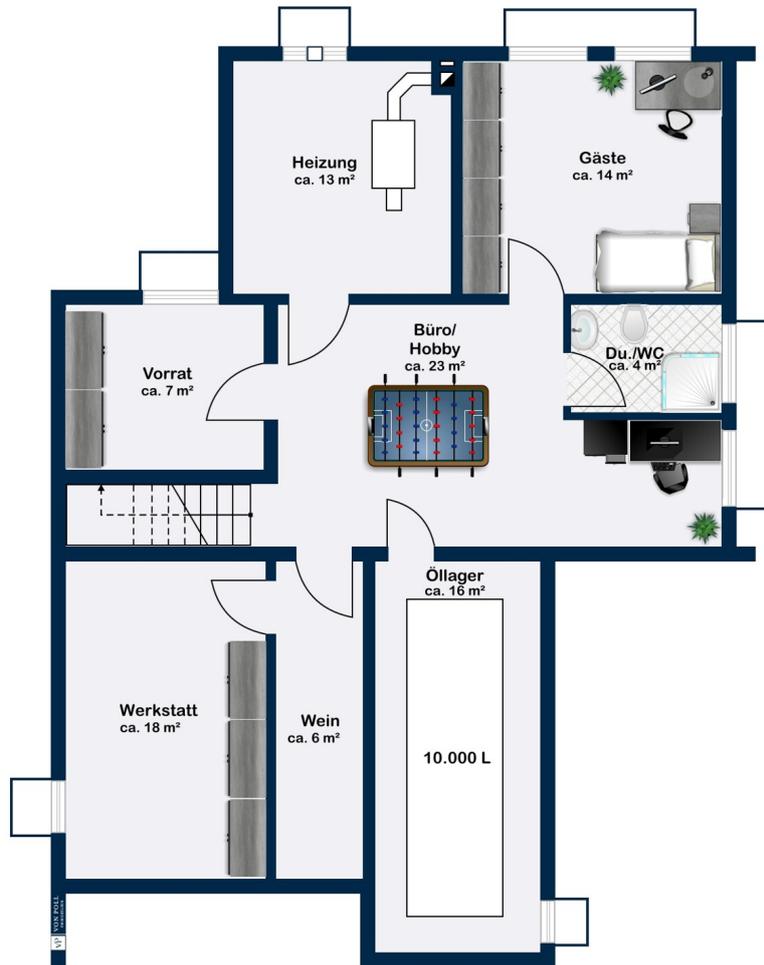


CODICE OGGETTO: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

# 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

Das 1971 erbaute Einfamilienhaus wurde vor einigen Jahren vollständig renoviert und befindet sich in einer sehr ruhigen und beliebten Wohnlage in Alt-Fürstätt, nur wenige hundert Meter vom Stadtzentrum und vom Bahnhof entfernt.

Der Keller wurde in WU-Beton errichtet, EG und OG wurden mit 36,5 cm starken Ziegelwänden gebaut und sind somit statisch wie auch energetisch solide ausgeführt. Die Außenwand im OG verfügt über eine ca. 10 cm starke Außenwanddämmung mit Lärchenholzvertäfelung, der Speicherboden und die Dachschrägen wurden mit 20 cm starker Mineralwolle gedämmt.

Eine 18 m<sup>2</sup> große Solarthermie mit 2.000 l Pufferspeicher versorgt das Haus im Sommer mit Warmwasser und unterstützt im Winter die Ölheizung. Im Badezimmer im OG sowie im Flur des EGs sorgt eine Fußbodenheizung für eine angenehme Wärme, alle anderen Räume werden mit klassischen Wandradiatoren beheizt.

Flur, Diele und die Treppen sind mit Travertin belegt, das Wohnzimmer verfügt über einen massiven Holzdielenboden. In der Küche und in den Bädern wurde ein strapazierfähiger Vi-nylparkett verlegt. In den Kinderzimmern befinden sich Korkböden.

Folgende Renovierungen wurden u.a. durchgeführt:

- Fenster und Haustüre
- Fußböden
- Sicherungskasten samt Steckdosen und Lichtschaltern
- Wasser- und Abwasserleitungen überwiegend
- Bäder und WCs
- neue Wandheizkörper
- Solarthermie mit Pufferspeicher

In der gepflegten Immobilie wurden wertige Materialien verbaut. Folgende Ausstattungsmerkmale sind u.a. hervorzuheben:

- 3-fach Verglasung mit el. Jalousien, Holz-Alu bzw. Kunststoff, einbruchhemmend gemäß RC-2
- Neue Haustüre, Türschloss mit Fingerprint-Sensor
- Holzkachelofen als Grundofen mit automatischer Steuerung, ca. 6 Jahre alt
- FBH Flur EG und Bad OG
- Einbauküche mit Gasherd und Miele-Geräten, Stromanschluss für E-Herd vorhanden

- Schreinereinbauten in der Garderobe
- Kabelanschluss und Satellitenanlage vorhanden
- überdachter Freisitz mit Natursteinterrasse
- überdachter Balkon mit Fliesenboden
- Aufgeständertes Schwimmbaden mit 10.000 Liter Fassungsvermögen
- Gartenhaus, Holzlager
- Garage und Doppel-Carport
- Garage vollständig unterkellert, derzeit als Werkstatt genutzt, Decke gedämmt

**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 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.

**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)