

Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

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

CODICE OGGETTO: 23042036



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 205 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.330 m²

CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

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

CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23042036
Superficie netta	ca. 205 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.200.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 35 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	OEL	Consumo finale di energia	115.20 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.07.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La proprietà



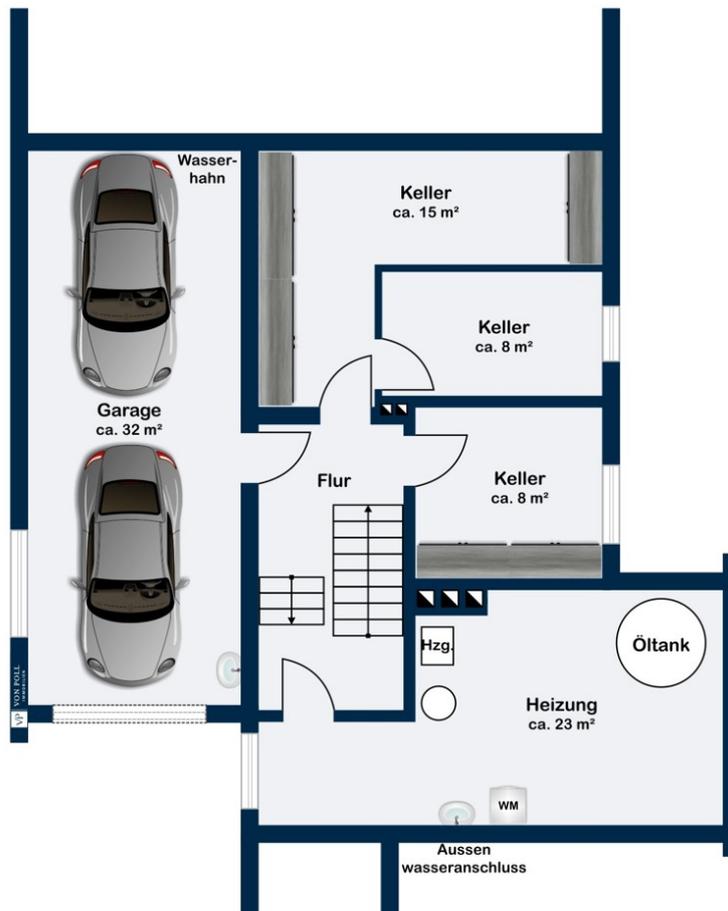
CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

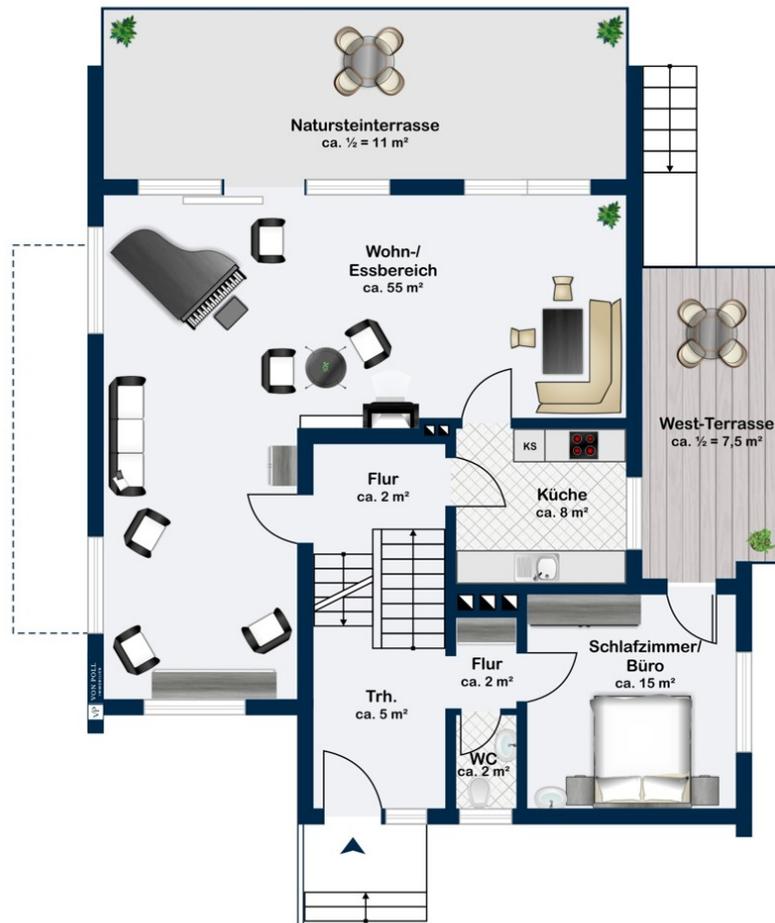
La proprietà

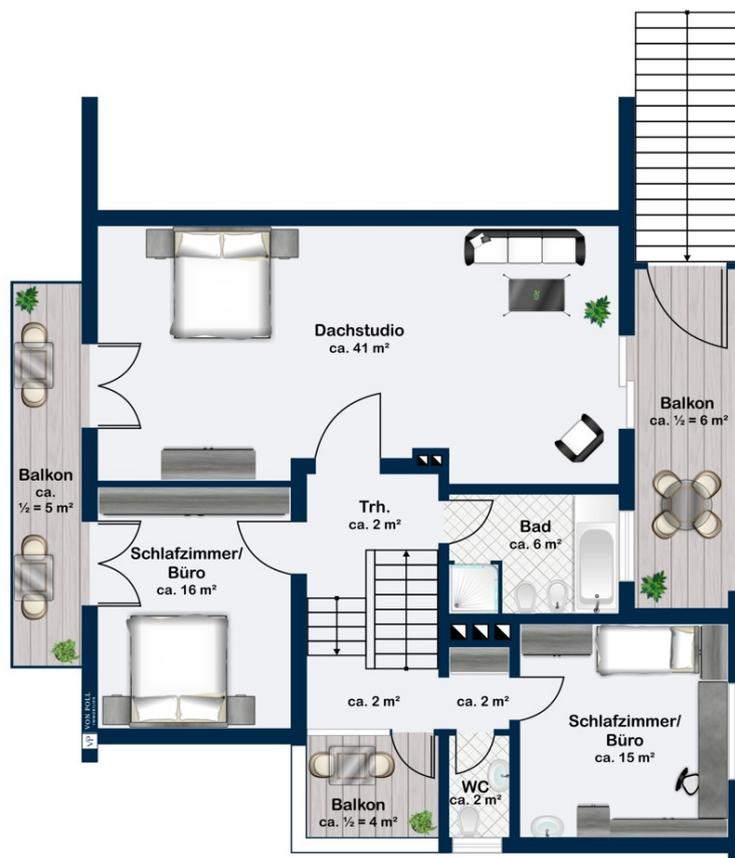


CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

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: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 115.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Partner di contatto

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

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim
E-Mail: rosenheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com